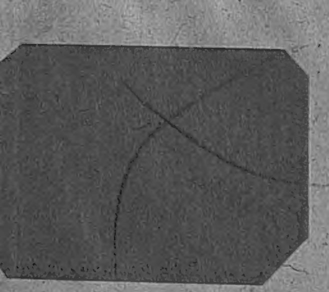

W 391
562

Н. Г. БЕРДИЧЕВСКИЙ

ЗАКОН О ЖИЛИЩНОЙ КООПЕРАЦИИ

ПОСТАТЕЙНЫЙ КОММЕНТАРИЙ



ИЗДАНИЕ ЦЕНТРОСОЮЗА
МОСКВА — 1925 г.

Н. Г. БЕРДИЧЕВСКИЙ

ЗАКОН О ЖИЛИЩНОЙ КООПЕРАЦИИ

ПОСТАТЕЙНЫЙ КОММЕНТАРИЙ



ИЗДАНИЕ ЦЕНТРОСОЮЗА
МОСКВА — 1925 г.

Типо-Литография В. Т. У. им. т. Дунаева. Москва, Советская (Б. Полянка 9)

Главлит № 41113. Тираж 5,000 экз

СОДЕРЖАНИЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров Союза ССР о жилищной кооперации.

(Опубликовано в „Известиях ЦИК СССР и ВЦИК“ № 189/2224 от 21 августа 1924 года).

В целях борьбы с жилищным кризисом путем развития жилищного строительства и содействия наиболее хозяйственному использованию наличных жилых строений на началах самодеятельности широких масс трудящегося населения Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров Союза ССР постановляют:

1. Гражданам Союза ССР для удовлетворения жилищной нужды предоставляется добровольно об'единяться в жилищные кооперативные товарищества на основаниях, изложенных в последующих статьях настоящего постановления.

2. Жилищные кооперативные товарищества разделяются на:

а) жилищно-арендные кооперативные товарищества;

б) рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества;

в) общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества.

А. ЖИЛИЩНО-АРЕНДНЫЕ КООПЕРАТИВНЫЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

3. Жилищно-арендные кооперативные товарищества организуются в целях использования муниципализированных домовладений, предоставленных им в наем органами местного хозяйства.

Примечание. Местные губернские и областные исполнительные комитеты устанавливают, в каких случаях домовладения сдаются жилищно-арендным кооперативным товариществам в целом со всеми находящимися в них торговыми и иными нежилыми помещениями и в каких случаях сдаются без таковых.

4. Членами жилищно-арендных кооперативных товариществ имеют право быть все, постоянно проживающие в данном домовладении граждане, пользующиеся избирательными правами согласно конституциям соответствующих союзных республик.

Утрата избирательных прав или прекращение проживания в домовладении влечет за собой выбытие из состава товарищества.

5. Число граждан, составляющих жилищно-арендное кооперативное товарищество, не может быть менее половины числа проживающих в данном домовладении лиц, пользующихся избирательным правом (ст. 4 настоящего постановления), и во всяком случае должно быть не менее десяти, если законодательством союзных республик не установлен иной, более высокий, минимум.

6. Жилищно-арендные кооперативные товарищества пользуются правами юридического лица и имеют право:

а) арендовать муниципализированные домовладения, в которых проживают члены товарищества, на срок до 12 лет с правом преимущественного возобновления договора;

б) пользоваться всей жилой площадью домовладения, путем предоставления ее своим членам для проживания по нормам, устанавливаемым в порядке законодательства союзных республик;

Примечание. Остающаяся за распределением между членами жилищного товарищества часть жилой площади, а также нежилая площадь, могут сдаваться лицам, не имеющим права быть членами жилищного товарищества.

в) организовывать для пользования членов товарищества и находящихся на их иждивении членов семей столовые, прачечные и т. п. заведения.

7. Члены жилищно-арендных кооперативных товариществ, в пределах арендного срока на домовладение, имеют право постоянного проживания на определенно установленной общим собранием членов товарищества площади. Размер этой площади определяется в соответствии с нормами, установленными действующим законодательством союзных республик и издаваемыми в развитие его постановлениями местных губернских и областных исполнительных комитетов.

8. Средства жилищно-арендных кооперативных товариществ образуются:

а) из вступительных и паевых взносов членов товарищества;

б) из поступлений от квартирной платы и арендной платы за нежилые помещения;

в) из взносов на топливо (в домовладениях, где имеется центральное отопление);

г) из иных поступлений.

9. Размер вступительного и паевого взноса определяется уставом жилищно-арендного кооперативного товарищества. Размер этот, однако, не может быть выше одного рубля для вступительного и 20 рублей—для паевого взноса. Паевой взнос предоставляется вносить в рассрочку в течение года, если местным губернским и областным исполнительным комитетом не будет установлен иной срок.

При выбытии из состава товарищества паевой взнос возвращается. На паевой взнос члена товарищества не может быть обращаемо взыскание по его личным обязательствам и по налоговым недоимкам.

10. Наличие у члена товарищества более одного пая не дает ему никакого преимущества в управлении товариществом и в пользовании жилой площадью.

11. Ответственность жилищно-арендного кооперативного товарищества по его обязательствам ограничивается имуществом, принадлежащим ему, как юридическому лицу.

Уставом товарищества может быть установлена дополнительная ответственность членов по обязательствам товарищества в размере не свыше 5-кратного паевого взноса.

12. Отношения жилищно-арендного кооперативного товарищества с органами местного хозяйства определяются договорами, заключенными между ними.

Б. РАБОЧИЕ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВНЫЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

13. Рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества организуются из рабочих и служащих государственных предприятий и учреждений в целях удовлетворения жилищной нужды своих членов путем возведения новых, восстановления разрушенных или достройки незаконченных жилых строений.

Примечание 1. Рабочие и служащие профессиональных, партийных и кооперативных учреждений и предприятий пользуются теми же правами, как рабочие и служащие государственных органов.

Примечание 2. Членами рабочих жилищно-строительных кооперативных товариществ могут быть также безработные рабочие и инвалиды войны, инвалиды труда из рабочих и служащих государственных учреждений и предприятий.

14. Число граждан, организующих рабочее жилищно-строительное товарищество, не может быть менее десяти, если законодательством союзных республик не установлена иная, более высокая, норма.

15. Рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества пользуются особыми льготами, определяемыми постановлениями центральных исполнительных комитетов союзных республик.

16. Члены рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества, утратившие избирательные права в советы, выбывают из состава товарищества с утратой права на занимаемые ими помещения.

Сумма, внесенная ими за пай, подлежит возвращению за вычетом части, падающей на амортизацию находившейся в их пользовании площади.

17. Члены рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества не утрачивают членства в товариществе и права на занимаемые жилища в случае безработицы и утраты трудоспособности, а равно в случае перехода на работу по найму в другое предприятие.

18. В случае смерти члена товарищества право на жилище сохраняется за членами семьи, совместно с ним проживающими, если они, на основании конституции соответствующей союзной республики, пользуются избирательными правами в советы.

19. Право застройки на строения, возведенные или восстановленные рабочими жилищно-строительными кооперативными товариществами, может отчуждаться ими не иначе, как государственным органам или рабочим жилищно-строительным кооперативным товариществам.

Частными лицами не могут быть обращаемы взыскания по обязательствам товарищества ни на названные строения, ни на право застройки, принадлежащее рабочим жилищно-строительным кооперативным товариществам.

20. Рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества не в праве сдавать в наем жилые помещения лицам, не состоящим членами товарищества.

21. Средства рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества образуются из:

а) вступительных взносов и паев;

б) ежемесячных взносов на содержание домовладения;

в) поступлений от арендной платы за сдаваемые нежилые помещения и

г) иных поступлений.

22. Члены рабочих жилищно-строительных кооперативных товариществ имеют право постоянного пользования, на все время существования принадлежащего товариществу права застройки, помещением, площадь которого зависит от количества принадлежащих им паев, но не может превышать норм, устанавливаемых губернскими и областными исполнительными комитетами.

23. Сдача членами рабочих жилищно-строительных кооперативных товариществ части предоставленных им жилых помещений в наем допускается не иначе, как с разрешения в каждом отдельном случае правления товарищества.

24. Члены рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества участвуют в управлении делами товарищества на равных правах, независимо от количества принадлежащих им паев.

25. В случае выбытия из состава рабочего жилищно-строительного товарищества, выбывающему члену возвращается внесенная им за пай сумма, за вычетом части, падающей на амортизацию находившегося в его пользовании жилища.

26. Ответственность рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества по его обязательствам ограничивается имуществом, принадлежащим ему, как юридическому лицу.

Уставом товарищества может быть установлена дополнительная ответственность членов товарищества, но не свыше 5-кратного размера пая.

27. Строения, как вновь возводимые, так и восстанавливаемые или достраиваемые, передаются жилищно-строительным товариществам по договору о праве застройки, на основании соответствующих постановлений гражданских кодексов союзных республик.

В. ОБЩЕГРАЖДАНСКИЕ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВНЫЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

28. Членами общегражданских жилищно-строительных кооперативных товариществ, организуемых в целях, указанных в настоящем постановлении, могут быть:

а) все граждане, достигшие 18-летнего возраста и не лишенные по суду гражданских имущественных прав, в порядке, предусмотренном уголовными кодексами союзных республик;

б) юридические лица, в пределах предоставленных им прав.

Примечание. Число членов обще-гражданского жилищно-строительного кооперативного товарищества не может быть менее 10-ти, если законодательством союзной республики не установлена иная более высокая норма.

29. Строения, как вновь возведенные, так и восстанавливаемые или достраиваемые, передаются общегражданским жилищно-строительным кооперативным товариществам по договору о праве застройки, согласно соответствующих постановлений гражданских кодексов союзных республик.

30. Общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества не в праве отчуждать и закладывать частным лицам возведенные строения или право застройки на восстановленные или достроенные ими строения.

Частными лицами не могут быть обращаемы взыскания по обязательствам товарищества ни на названные строения, ни на право застройки, принадлежащее общегражданским жилищно-строительным кооперативным товариществам.

31. Доля жилой площади возводимых, восстанавливаемых и достраиваемых общегражданскими жилищно-строительными кооперативными товариществами строений, могущая быть предоставленной в наем не членам товарищества, определяется постановлениями местных губернских и областных исполнительных комитетов.

32. Средства общегражданских жилищно-строительных кооперативных товариществ образуются из:

а) вступительных взносов и паев;

б) ежемесячных взносов членов товарищества на содержание домовладений товарищества;

в) поступлений от арендной платы за сдаваемые нежилые помещения, и

г) иных поступлений.

Примечание. Ежемесячные взносы членов общегражданских жилищно-строительных кооперативных товариществ на содержание домовладений могут превышать размеры квартирной платы, установленные законодательством для граждан соответствующих категорий.

33. Не члены товарищества, снимающие жилую площадь, вносят квартирную плату на общих основаниях и подчиняются правилам, установленным законодательством союзных республик для найма жилых помещений.

34. Члены жилищно-строительных кооперативных товариществ имеют право постоянного пользования жилым помещением, площадь которого зависит от количества принадлежащих им паев, но не может превышать размера площади, причитающейся члену товарищества и его семье, согласно нормам, установленным соответственным губернским и областным исполнительным комитетом.

Указанное в настоящей статье право переходит на общих основаниях по наследству.

35. Сдача в наем членами товарищества помещений лицам, не состоящим членами товарищества, помимо правления жилищного товарищества, не допускается.

36. Члены жилищного товарищества участвуют в управлении делами товарищества на равных правах, независимо от количества принадлежащих им паев.

37. В случае выбытия члена товарищества из состава его, выбывающему члену возвращается внесенная им за пай сумма за вычетом части, падающей на амортизацию находившегося в его пользовании жилища.

38. Ответственность общегражданского жилищно-строительного кооперативного товарищества по его обязательствам ограничивается имуществом, принадлежащим ему, как юридическому лицу.

Уставом товарищества может быть установлена дополнительная ответственность членов товарищества в пределах, предусмотренных законодательством союзных республик.

Г. УСТАВЫ ЖИЛИЩНО-КООПЕРАТИВНЫХ ТОВАРИЩЕСТВ И ИХ РЕГИСТРАЦИЯ.

39. Уставы жилищно-кооперативных товариществ должны соответствовать нормальным уставам, утверждаемым в порядке, устанавливаемом законодательствами союзных республик.

40. В уставе каждого жилищно-кооперативного товарищества должно быть указано:

а) наименование товарищества;

б) район его деятельности и место нахождения правления;

в) цель товарищества;

г) размер паевого, вступительного и ежемесячного взносов членов товарищества;

д) условия выбытия и исключения из членов товарищества;

е) ответственность членов по обязательствам товарищества, если таковая установлена;

ж) условия и порядок составления и утверждения отчетов;

з) порядок распределения прибыли и убытков;

и) состав правления, порядок избрания и срок полномочия его членов;

к) состав ревизионной комиссии, порядок ее избрания и срок ее полномочий;

л) порядок и срок созыва общих собраний, условия деятельности их, порядок вынесения решений и составления протоколов;

м) поводы и порядок ликвидации товарищества.

В устав могут быть включены и другие постановления, определяющие отношения товарищества к членам и третьим лицам.

41. Право юридического лица приобретается жилищно-кооперативными товариществами со дня их регистрации в установленном порядке. Порядок регистрации уставов жилищно-кооперативных товариществ, а также правила перехода существующих жилищных товариществ на устав жилищно-арендных кооперативных товариществ определяются законодательством союзных республик.

Д. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КООПЕРАТИВНЫХ ТОВАРИЩЕСТВ.

42. Органами управления жилищно-кооперативных товариществ всех видов являются общее собрание членов товарищества и правление

его, избираемое общим собранием. Каждое жилищно-кооперативное товарищество избирает также ревизионную комиссию.

Е. СОЮЗЫ ЖИЛИЩНОЙ КООПЕРАЦИИ.

43. Жилищные кооперативные товарищества всех видов могут об'единяться в единые городские и губернские (и соответствующие им) союзы жилищной кооперации. Последние могут об'единяться, с разрешения экономических совещаний соответствующих республик, в союзы жилищной кооперации в масштабе союзных республик.

Примечание. В крупных городах, помимо городских союзов, могут быть образуемы районные союзы жилищной кооперации.

44. Органами управления союзов всех степеней являются собрания уполномоченных от входящих в их состав организаций и избираемые собраниями уполномоченных правления; органами контроля являются ревизионные комиссии. Правом избрать и быть избираемыми во все органы управления и контроля союзов всех степеней пользуются только уполномоченные, обладающие избирательным правом в советы.

45. Союзам жилищной кооперации всех степеней предоставляется:

а) организовывать и инструктировать жилищно-кооперативные организации низших степеней;

б) производить ревизии и обследования об'единяемых ими организаций;

в) давать юридические и строительно-технические консультации об'единяемым организациям;

г) содействовать развитию жилищной кооперации в районе союза путем выпуска периодических и иных изданий, созыва с'ездов и совещаний и т. д.;

д) производить заготовительные операции для снабжения своих членов строительными и топливными материалами и предметами домового оборудования и санитарно-технического характера, производя таковые преимущественно через другие виды кооперации;

е) устраивать подсобные предприятия по добыче и обработке строительных материалов;

ж) способствовать своим членам в деле получения кредита и в случае возможности кредитовать их за свой счет;

з) принимать на себя агентуру по страхованию строений своих членов.

46. В уставе каждого союза жилищной кооперации должны быть указаны:

а) наименование союза;

б) район его деятельности и местонахождение правления;

в) цель организации союза;

г) условия вступления, выбытия и исключения из членов союза;

д) ответственность членов по обязательствам союза, если таковая установлена;

е) условия и порядок образования капитала;

ж) размер пая и вступительного взноса;

з) срок и порядок обревизования и утверждения отчетов;

и) порядок распределения прибылей и убытков;

к) состав правления, порядок избрания и срок полномочия его членов;

л) состав ревизионной комиссии, порядок избрания и срок полномочия ее членов;

м) порядок и срок созыва собрания уполномоченных, условия деятельности его, порядок постановления решений и составления протоколов;

н) случаи и порядок ликвидации союза.

В устав могут быть включаемы и другие постановления, определяющие отношения союза к своим членам и третьим лицам.

47. Уставы союзов жилищной кооперации в масштабе союзных республик утверждаются экономическими совещаниями соответствующих республик.

Председатель Центрального Исполнительного Комитета
Союза ССР **М. Калинин.**

Председатель Совета Народных Комиссаров
Союза ССР **А. Рыков.**

Секретарь Центрального Исполнительного Комитета
Союза ССР **А. Енукидзе.**

Москва, Кремль, 19 августа 1924 г.

КОММЕНТАРИЙ К ПОСТАНОВЛЕНИЮ

Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров Союза ССР о жилищной кооперации от 19 августа 1924 г.

В целях борьбы с жилищным кризисом путем развития жилищного строительства и содействия наиболее хозяйственному использованию наличных жилых строений на началах самодеятельности широких масс трудящегося населения Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров Союза ССР постановляют:

В вводной статье постановления о жилищной кооперации законодатель возлагает разрешение жилищного вопроса на самодеятельность широких масс трудящегося населения путем вовлечения их в жилищ строительство и целесообразное использование наличной жилой площади.

Таким образом, советская власть выходом из жилищного кризиса считает кооперирование трудящихся, цель которого не только в сохранении уже имеющегося в руках государства жилищного фонда, но и в возможном увеличении его.

Основные моменты политики совласти в жилищном вопросе выявлены еще в докладах Наркомвнудела Совнаркому от 30 июля 1921 г. и 12 октября 1922 года. В первом—предлагается в числе прочих мер «укрепить хозяйственную деятельность коллективов жильцов» и «вызвать стремление к строительству жилищ коллективами, предоставив строящимся определенные гарантии пользования и эксплоатации». Во втором—признается необходимым «устранить все то, что ослабляет заинтересованность и самодеятельность населения в сохранении и восстановлении жилищ».

В дальнейших 47-ми статьях настоящего постановления о жилищной кооперации подробно регламентируется правовое положение различных видов жилищных кооперативных товариществ и их союзов.

Ст. 1-я.

Гражданам Союза ССР для удовлетворения жилищной нужды предоставляется добровольно об'единяться в жилищные кооперативные товарищества на основаниях, изложенных в последующих статьях настоящего постановления.

Статья 1-я постановления о жилищной кооперации устанавливает, раньше всего, общее положение о праве граждан Союза ССР об'единяться в жилищные кооперативные товарищества, не касаясь вопроса о категориях этих граждан, чему посвящены ст.ст. 4, 13 и 28.

Далее, в этой статье проводится принцип добровольности организации жилищных кооперативов, т.-е. советская власть и для жилищной кооперации устанавливает те же начала, что и для прочих видов кооперации.

Наконец, важное значение этой статьи заключается еще и в том, что в ней определяются цели жилищных кооперативных товариществ: они учреждаются не для извлечения прибыли, а «для удовлетворения жилищной нужды» своих членов.

Ст. 2-я.

Жилищные кооперативные товарищества разделяются на:

а) жилищно-арендные кооперативные товарищества;

б) рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества;

в) общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества.

Согласно настоящей статьи жилищные кооперативные товарищества разделяются на арендные и строительные, а последние, в свою очередь, на рабочие и общегражданские.

Цель арендных товариществ—удовлетворить жилищную нужду своих членов, сохраняя вместе с тем государственный жилищный фонд.

Цель строительных товариществ—удовлетворить нужду своих членов, увеличивая государственный жилищный фонд.

Деление строительных товариществ на рабочие и общегражданские об'ясняется основной политикой советской власти, осуществляющей диктатуру пролетариата: поставить рабочих в наиболее выгодное положение, предоставив им ряд льготных условий, в сравнении с прочими группами населения, в особенности с нетрудовыми элементами его.

Дальнейшие статьи постановления о жилищной кооперации разбиваются на шесть разделов: А) Жилищно-арендные кооперативные товарищества. Б) Рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества. В) Общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества. Г) Уставы жилищно-кооперативных товариществ и их регистрация. Д) Органы управления жилищно-кооперативных товариществ. Е) Союзы жилищной кооперации.

А. ЖИЛИЩНО-АРЕНДНЫЕ КООПЕРАТИВНЫЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

Ст. 3-я.

Жилищно-арендные кооперативные товарищества организуются в целях использования муниципализированных домовладений, предоставленных им в наем органами местного хозяйства.

Примечание. Местные губернские и областные исполнительные комитеты устанавливают, в каких случаях домовладения сдаются жилищно-арендным кооперативным товариществам в целом со всеми находящимися в них торговыми и иными нежилыми помещениями и в каких случаях сдаются без таковых.

1. В настоящей статье определяется цель организации жилищно-арендных кооперативных товариществ: использование муниципализированных домовладений.

В РСФСР муниципализация домовладений происходила на основании следующих законоположений: декрета ВЦИК от 20 августа 1918 г. об отмене права частной собственности на недвижимости в городах («Собр. Уз.», 1918 г., № 62, ст. 674); постановления ВЦИК от 14 мая 1923 года о муниципализации строений («Собр. Уз.», 1923 г., № 44, ст. 465); раз'яснений к этому постановлению НКВД и НКЮ от 25 августа 1923 года за № 269 («Бюллетень НКВД», 1923 г., № 18) и от

5 ноября 1923 года за № 380 («Бюллетень НКВД», 1923 г., № 27); циркуляра ГУКХ от 25 августа 1923 года за № 296 о порядке утверждения списков муниципализированных и демуниципализированных домовладений («Бюллетень НКВД», 1923 г., № 19); постановления СНК РСФСР от 12 января 1924 года об установлении предельного срока для составления местными исполкомами списков муниципализированных строений («Известия ЦИК СССР» от 17 января 1924 г.); инструкции НКВД от 2 февраля 1924 г. за № 50 по применению указанного постановления («Бюллетень НКВД», 1924 г., № 6); постановления ВЦИК и СНК от 6 ноября 1923 года о национализации и муниципализации строений на Дальнем Востоке («Собр. Уз.», 1923 г., № 91, ст. 901) и др.

2. Муниципализированные домовладения предоставляются жилищным товариществам местными коммунхозами или отделами местного хозяйства в наем. В РСФСР имущественный наем нормируется ст.ст. 152—179 Гражданского Кодекса, а также рядом специальных узаконений, важнейшими из которых являются следующие: инструкция НКВД от 5 января 1922 года о пересмотре списков муниципализированных домов и сдаче домов в аренду («Бюллетень НКВД», 1922 г., № 3—4); циркуляр НКРКИ и НКВД от 15 июля 1923 года за № 78/229 о выполнении арендаторами муниципализированных домовладений обязательств по ремонту («Бюллетень НКВД», 1923 г., № 16); циркуляр НКВД от 14 февраля 1924 года за № 65 о способах исчисления арендной платы за строения («Бюллетень НКВД», 1924 г., № 7); циркуляр НКЮ от 22 октября 1923 года за № 224 («Еж. Сов. Юстиции», 1923 г., № 42).

3. В примечании к ст. 3-й местным губ. и обисполкомам предоставляется право в одних случаях сдавать жилищным кооперативам домовладения со всеми находящимися в них торговыми и иными нежилыми помещениями, а в других случаях—сдавать домовладения без таковых помещений. Как общее правило, действующее в настоящее время, коммунхозы и отделы местного хозяйства сдают домовладения в наем без находящихся в них торговых и др. нежилых помещений. Но арендаторам домовладений предоставляется право взимать в свою пользу с арендаторов таковых помещений добавочную сумму в пределах, устанавливаемых коммунхозами или отделами местного хозяйства. По этому поводу в инструкции НКВД за № 171 от 25 марта 1925 года («Бюл-

летень НКВД», 1925 г., № 13) указывается, что «жилищно-арендным кооперативным товариществам целесообразно предоставлять в зависимости от местных условий право аренды находящихся при доме торговых и складочных помещений, при чем расценки должны быть установлены с таким расчетом, чтобы эксплоатация помещений кооперативным товариществом облегчала ему возможность ведения домового хозяйства. При этом, однако, должны быть оговорены гарантии в случаях заявок на помещения со стороны госорганов и кооперации (предпочтительная сдача им помещений жилищно-арендным товариществом по цене комхоза с определенной процентной надбавкой)».

4. НКВД издан циркуляр от 26 сентября 1924 года за № 434, в первой части которого всем отделам местного хозяйства и коммунхозам предписывается оказывать жилищно-арендным кооперативным товариществам всемерное содействие.

Ст. 4-я.

Членами жилищно-арендных кооперативных товариществ имеют право быть все, постоянно проживающие в данном домовладении граждане, пользующиеся избирательными правами согласно конституциям соответствующих союзных республик.

Утрата избирательных прав или прекращение проживания в домовладении влечет за собою выбытие из состава товарищества.

Этой статьей устанавливается состав жилищно-арендных кооперативных товариществ. Членами их могут быть постоянно проживающие в домовладении граждане, при этом пользующиеся избирательными правами в советы.

Такое отношение законодателя к гражданам, не пользующихся избирательными правами, об'ясняется стремлением советской власти оградить организации трудящихся от вредного влияния эксплоататорских элементов.

Конституции союзных республик устанавливают, какие категории граждан пользуются избирательным правом в советы и какие лишены такого права.

Согласно ст. 64 Конституции РСФСР («Собр. Уз.», 1918 г., № 51, ст. 582) и аналогичным статьям конституций остальных союзных республик «правом избрать и быть избранными в советы пользуются, не-

зависимо от вероисповедания, национальности, оседлости и т. п., следующие обоего пола граждане Российской Социалистической Федеративной Советской Республики, коим ко дню выборов исполнилось восемнадцать лет: а) все добывающие средства к жизни производительным и общественно-полезным трудом, а также лица, занятые домашним хозяйством, обеспечивающим для первых возможность производительного труда, как-то: рабочие и служащие всех видов и категорий, занятые в промышленности, торговле, сельском хозяйстве и проч., крестьяне и казаки-земледельцы, не пользующиеся наемным трудом с целью извлечения прибыли; б) солдаты советской армии и флота; в) граждане, входящие в категории, перечисленные в пунктах «а» и «б» настоящей статьи, потерявшие в какой-нибудь мере трудоспособность.

Примечание 1. Местные советы могут, с утверждения центральной власти, понижать установленную в настоящей статье возрастную норму.

Примечание 2. Из лиц, не вступивших в число российских граждан, пользуются активным и пассивным избирательным правом также лица, указанные в ст. 20 (раздел второй, глава пятая)».

Ст. 20 Конституции РСФСР и аналогичные статьи других союзных республик, исходя из солидарности трудящихся всей наций, предоставляют все политические права иностранцам, проживающим на территории Союза для трудовых занятий и принадлежащим к рабочему классу или к непользующемуся чужим трудом крестьянству, и признают за местными советами право предоставлять таким иностранцам, без всяких затруднительных формальностей, права российского гражданства.

По ст. 65 Конституции РСФСР и аналогичным статьям остальных союзных республик, не избирают и не могут быть избранными, хотя бы они входили в одну из вышеперечисленных категорий: а) лица, прибегающие к наемному труду с целью извлечения прибыли; б) лица, живущие на нетрудовой доход, как-то: проценты с капитала, доходы с предприятий, поступления с имущества и т. п.; в) частные торговцы, торговые и коммерческие посредники; г) монахи и духовные служители церкви и религиозных культов; д) служащие и агенты бывшей полиции, особого корпуса жандармов и охранных отделений, а также члены царствовавшего в России дома; е) лица, признанные в установленном по-

рядке душевно-больными или умалишенными, а равно лица, состоящие под опекой; ж) лица, осужденные за корыстные и порочащие преступления на срок, установленный законом или судебным приговором.

По приговорам судебных мест граждане могут быть лишаемы избирательных прав в советы на срок не свыше пяти лет (ст. 40 Уголовного Кодекса РСФСР).

Правления жилищно-арендных кооперативных товариществ обязаны наблюдать, чтобы членский состав последних соответствовал требования закона. Члены т-ва, утратившие избирательные права в советы, согласно конституциям союзных республик, подлежат исключению из его состава. Для устранения возможных при этом ошибок, правлениям следует установить такой порядок: или предложения правления об исключении членов из указанной категории граждан вносятся на утверждение общего собрания товарищества, при чем намеченные к исключению члены лишаются права участия в собраниях товарищества, до разрешения вопроса об их исключении общим собранием, или само правление выносит вступающее немедленно в силу со всеми последствиями постановление об исключении таких граждан, и недовольные такими постановлениями граждане вправе обжаловать их общему собранию.

Ст. 5-я.

Число граждан, составляющих жилищно-арендное кооперативное товарищество, не может быть менее половины числа проживающих в данном домовладении лиц, пользующихся избирательным правом (ст. 4 настоящего постановления), и, во всяком случае, должно быть не менее десяти, если законодательством союзных республик не установлен иной, более высокий, минимум.

Правилом настоящей статьи устанавливается формальное условие, при соблюдении которого только и может возникнуть и действовать жилищно-арендное кооперативное товарищество.

Для существования жилищно-арендного товарищества необходимо наличие в нем не менее половины числа проживающих в данном домовладении лиц, пользующихся избирательными правами в советы. В том же случае, если в домовладении указанных лиц окажется менее двадцати, то для существования товарищества необходим уже минимум не в половину числа их, а в десять человек. При отсутствии этих цифр,

жилищно-арендное кооперативное товарищество не может открыть своих действий, а по открытии должно ликвидироваться.

Законодательствам союзных республик предоставляется право этот минимум повышать.

Ст. 6-я.

Жилищно-арендные кооперативные товарищества пользуются правами юридического лица и имеют право:

а) арендовать муниципализированные домовладения, в которых проживают члены товарищества, на срок до 12 лет, с правом преимущественного возобновления договора;

б) пользоваться всей жилой площадью домовладения, путем предоставления ее своим членам для проживания по нормам, устанавливаемым в порядке законодательства союзных республик;

> **Примечание. Остающаяся за распределением между членами жилищного товарищества часть жилой площади, а также нежилая площадь, могут сдаваться лицам, не имеющим права быть членами жилищного товарищества.**

в) организовывать для пользования членов товарищества и находящихся на их иждивении членов семей столовые, прачечные и т. п. заведения.

1. Юридическими лицами признаются об'единения лиц, учреждения или организации, которые могут, как таковые, приобретать права по имуществу, вступать в обязательства, искать и отвечать на суде (ст. 13 Гр. Код.). Следовательно, жилищно-арендные кооперативные товарищества, как юридические лица, имеют право приобретать имущество, продавать его, закладывать, арендовать, заключать всякого рода договоры, соответствующие целям организации, выдавать и принимать обязательства, не противоречащие уставу, выступать во всех судебных инстанциях в качестве истца и ответчика, иметь печать с обозначением своего наименования и т. д. Юридические лица участвуют в гражданском обороте и вступают в сделки через посредство своих органов или через своих представителей (ст. 16 Гражд. Код.). Законными органами жилищно-арендных кооперативов являются их правления, действующие без особой на то доверенности. Отдельные же граждане, в качестве пред-

ставителей юридических лиц, уполномочиваются соответствующими доверенностями, которые, под страхом недействительности, должны быть засвидетельствованы в нотариальном порядке в тех случаях, когда действие иметь быть совершенно по отношению к правительственному органу или должностному лицу (ст. 265 Гр. Код.) и когда доверенность выдана на управление имуществом (ст. 266 Гр. Код.).

Юридическое лицо должно иметь утвержденный, а в надлежащих случаях зарегистрированный устав или положение. Правоспособность юридического лица, т.-е.способность иметь гражданские права и обязанности, возникает с момента утверждения устава, а в тех случаях, когда закон требует регистрации юридического лица—с момента таковой регистрации (ст. 14 Гр. Код.).

2. Жилищно-арендным кооперативным товариществам, как юридическим лицам, в числе важнейших действий, предоставляется право арендовать муниципализированные домовладения, в которых проживают члены товарищества. Условия аренды определяются, о чем выше уже упомянуто (см. комментарий к ст. 3-й), нормами Гражданского Кодекса и другими узаконениями. Срок найма не должен превышать 12 лет. По истечении условного срока, наем может быть продлен путем заключения нового договора (ст. 154 Гр. Код.). При найме муниципализированных строений капитальный ремонт лежит на нанимателе, если иное не установлено договором (примечание к ст. 159 Гр. Код.). Наниматель же обязан производить за свой счет и текущий ремонт нанятого имущества (ст. 161 Гр. Код.). Улучшения, произведенные арендатором муниципализированного строения, по истечении срока найма безвозмездно переходят местному совету (примечание к ст. 179 Гр. Код.). Сборы и повинности, связанные с нанятым имуществом, лежат на нанимателе (ст. 163 Гр. Код.). Наниматель муниципализированного строения обязан страховать его в полной сумме за свой счет в пользу местного совета (ст. 164 Гр. Код.). Наемная плата за аренду строений может выражаться: а) в совершении определенных срочных платежей деньгами, б) в отчислении условленной полезной площади помещений *)

*) Согласно инструкции НКВД от 5 января 1922 г. („Бюллетень НКВД", 1922 г., № 3—4), арендная плата натурой, т.-е. отчисление в коммунальный фонд, устанавливается не свыше 10% всей жилой площади арендуемого строения. Но согласно ст. 6-ой п становления СНК РСФР от 21 ноября 1924 года по проведению в жизнь декрета о жилищной кооперации „жилищно-кооперативные товарищества всех видов освобождаются от сдачи в

или денежного дохода и в) сочетании указанных форм оплаты (ст. 165 Гр. Код.). Муниципализированные строения могут сдаваться нанимателем в поднаем, но не иначе, как с письменного разрешения наймодателя (примечание к ст. 168 Гр. Код.). По окончании срока договора, арендатор обязан сдать наймодателю имущество со всеми принадлежностями в исправном виде (ст. 174 Гр. Код.).

3. Циркуляром Наркомвнудела от 26 сентября 1924 года за № 434 Отделам Местного Хозяйства предлагается: а) установить льготные условия сдачи в аренду домов жилищно-арендным кооперативным товариществам. При определении размеров арендной платы исходить из конкретных условий каждого случая аренды в отдельности, руководствуясь циркуляром НКВД от 14 февраля 1924 г. «О способах исчисления арендной платы за строения». При исключительно трудовом составе населения дома арендную плату ограничить взиманием основной земельной ренты и амортизационных платежей. При смешанном составе населения дома, наличии доходных помещений, благоприятном местоположении и т. п., в состав арендной платы включать также дополнительную земельную ренту. В случае необходимости производства значительного ремонта, освобождать товарищество от денежной арендной платы на определенное число лет. б) Сдавать жилищно-арендным кооперативным товариществам в аренду домовладения, по возможности, вместе с имеющимися в них торговыми и складочными помещениями, устанавливая расценки на последние с таким расчетом, чтобы эксплоатация их товариществом облегчала ему ведение домового хозяйства. в) Не обременять жилищно-арендные товарищества при заключении арендных договоров какими-либо сборами, кроме установленного гербового и нотариального. Следить, чтобы при заключении договоров, по которым суммы ремонта зданий за весь срок аренды превышает 50 % всей арендной платы, нотариальный сбор взимался по льготному тарифу, установленному для договоров о праве застройки («Известия ЦИК» от 11 июля 1924 г.).

тиях по проведению в жизнь декрета о жилищной кооперации («Из-

---

коммунальный фонд определенной части жилой площади натурой, где таковая обязательная сдача установлена („Изв.“, № 273 от 29 ноября 1924 г.). Действие означенной статьи, на основании инструкции НКВД за № 171 от 25 марта 1925 года, не распространяется на Московскую губернию („Бюллетень НКВД“, 1925 г., № 13).

вестия ЦИК», № 273 от 29 ноября 1924 г.) жилищно-арендным кооперативным товариществам предоставляется право, при прочих равных условиях, преимущественного перед всеми другими соискателями найма муниципализированных строений. Этого преимущества жилищно-арендные товарищества лишаются в том случае, если в данном строении проживает не менее 60% рабочих и служащих того государственного учреждения или предприятия, которое является также соискателем найма этого домовладения.

Согласно инструкции НКВД от 25 марта 1925 года за № 171 («Беллетень НКВД», 1925 г., № 13), «при условии возложения на жилищное товарищество обязанности ремонта домовладения и содержания его в исправности, арендная плата должна устанавливаться в размере не свыше основной и дополнительной земельной ренты, причитающейся с участка, занимаемого домовладением, а также и амортизационных платежей за сданное строение. Ежегодные амортизациоеные платежи устанавливается в размере не свыше 1% стоимости строения для каменных зданий и 2% стоимости для деревянных, при чем стоимость определяется с учетом изношенности строения к моменту сдачи его в аренду. В случаях, когда на жилищно-арендные товарищества возлагается обязанность произвести капитальный ремонт в размере свыше 10% стоимости всего строения, арендная плата может соответственна уменьшена вплоть до полного освобождения от нее. При расчете стоимости ремонта учитываются все ремонтные работы за исключением оклейки обоями и т. п. внутренней отделки, не влияющей на сохранность дома или отдельных частей его».

4. Жилищно-арендные кооперативные товарищества вправе пользоваться всей жилой площадью домовладения, путем предоставления ее своим членам по нормам, определяемым законодательством союзных республик. Это же положение устанавливается и в ст. 7-й настоящего постановления (см. комментарий к следующей статье).

5. В примечании к пункту «б» ст. 6-й устанавливается право жилтовариществ сдавать остающуюся за распределением между членами товарищества часть жилой площади лицам, не имеющим права быть членами жилищного товарищества, т.-е. непостоянно живущим в данном домовладении и не пользующимся избирательными правами в советы. Этим же лицам может быть сдана и нежилая площадь, если коммунальным хозяйством строение сдано в аренду жилтовариществу со

всеми находящимися в нем торговыми и иными нежилыми помещениями (см. примечание к ст. 3-й).

6. Жилищно-арендные кооперативные товарищества имеют право организовывать для пользования своих членов и находящихся на их иждивении лиц, различные хозяйственные предприятия. Сюда относятся: столовые, прачечные, бани, парикмахерские, ясли и т. п. заведения, а также и закрытые распределители продуктов первой необходимости и предметов широкого потребления.

Ст. 7-я.

Члены жилищно-арендных кооперативных товариществ, в пределах арендного срока на домовладение, имеют право постоянного проживания на определенно установленной общим собранием членов товарищества площади. Размер этой площади определяется в соответствии с нормами, установленными действующим законодательством союзных республик и издаваемыми в развитие его постановлениями местных губернских и областных исполнительных комитетов.

В РСФСР постановлением ВЦИК и СНК от 1 июня 1925 года («Известия ЦИК СССР», № 125 от 4 июня 1925 г.) норма жилой площади на одно лицо установлена в две квадратные сажени. Этот минимум местными губисполкомами может быть повышен. Помимо этого, некоторым категориям граждан предоставлено, в силу постановления ВЦИК и СНК *) от 29 сентября 1924 г. («Известия ЦИК СССР», № 229, от 7 октября 1924 г.), право на дополнительную комнату, а при отсутствии таковой право пользования дополнительной площадью в 20 кв. арш., сверх установленной местным губисполкомом общей санитарной нормы жилой площади. К указанным гражданам относятся:

а) Работники государственных и приравненных к государственным учреждений и предприятий, а также профессиональных, кооперативных и партийных организаций, нуждающиеся в дополнительной площади для служебной работы на дому и занимающие должности, определяемые тарифными справочниками профессиональных союзов, а также тарифом ответственных работников не ниже 15 разряда существующей 17-разрядной тарифной сетки при условии представления ими удостоверения с места службы, подписанного руководителем соответствующего

---

*) Инструкция по применению означенного постановления издана НКВД 15 октября 1924 года за № 476.

учреждения или предприятия или его заместителем и завизированного фабзавкомом или месткомом;

б) ответственные сотрудники военного и морского ведомства, принадлежащие к высшему командному, высшему административному и высшему политическому составу и занимающие должности не ниже 15-го рязряда по существующей в военном ведомстве 19-разрядной тарифной сетке, а также командиры и комиссары отдельных строевых войсковых частей, пользующиеся правами командира полка, на основании специальных удостоверений управления РККА или штаба военного округа по принадлежности, а при отдаленности последнего, на основании специальных удостоверений местного исполкома;

в) научные работники согласно и в пределах постановления ВЦИК и СНК от 31 июля 1924 года „о мерах к улучшению жилищных условий научных работников“ („Известия ЦИК“, № 181 от 9 августа 1924 г.); удостоверения, выдаваемые научным работникам на право пользования дополнительной комнатой или площадью, должны быть до выдачи заинтересованному работнику предварительно зарегистрированы комиссиями по улучшению быта ученых или секциями научных работников губернских отделов профессионального союза работников просвещения в органе, ведающим учетом жилых помещений;

г) вольнопрактикующие медицинские и зубные врачи, представившие удостоверение губздравотдела о практике на дому;

д) члены общества бывших политических каторжан и ссыльнопоселенцев;

е) лица, страдающие болезнями, требующими изоляции, как-то: хронические, заразные и психические больные, согласно особого списка болезней, вырабатываемого Наркомздравом совместно с Наркомвнуделом, при условии представления удостоверения соответствующей врачебно-контрольной комиссии или же заверенного этой комиссией удостоверения диспансера о необходимости предоставления этим лицам отдельной комнаты.

Список болезней, дающих право на дополнительную жилую площадь или отдельную комнату, на основании постановления от 29 сентября 1924 г., выработан Наркомздравом совместно с Наркомвнуделом («Известия ЦИК СССР», № 243 от 23 октября 1924 года).

Болезни, дающие право больному на дополнительную жилую площадь: туберкулез легких и прочих органов в активной форме; тяжелые растройства дыхания, вследствие эмфиземы легких и астмы; хронические тяжелые органические растройства сердечной деятельности; беременность с момента и на время освобождения от работы согласно Кодексу Законов о Труде.

Болезни, дающие право больному на отдельную комнату: болезни, угрожающие заражением окружающим: активные формы туберкулеза легких и прочих органов с выделением туберкулезной палочки, устанавливаемой путем повторного лабораторного контроля; сифилис в первой и второй стадии на время заразных проявлений болезни; проказа.

Болезни, при которых совместное жительство с больными невозможно для окружающих: душевные болезни; тяжелые формы психоневрозов: эпилепсия,

травматический психоневроз, психостения и истерия, сопровождающиеся потерей сознания и резко выраженными припадками.

Болезни, не поддающиеся лечению, при которых вследствие вызываемой ими неопрятности совместное жительство с больными невозможно: каловой и мочевой свищи, а также недержание мочи и кала; злокачественные опухоли, сопровождающиеся обильным выделением; множественные поражения кожи с обильным выделением; гангрена и абсцесс легких, гангрена конечностей.

Ст. 8-я.

Средства жилищно-арендных кооперативных товариществ образуются:

а) из вступительных и паевых взносов членов товарищества;

б) из поступлений квартирной платы и арендной платы за нежилые помещения;

в) из взносов на топливо (в домовладениях, где имеется центральное отопление);

г) из иных поступлений.

Жилищно-арендные кооперативные товарищества, как хозяйственные организации, для своего существования нуждаются в средствах; средства эти черпаются из нижеперечисленных источников:

Первый источник—вступительные и паевые взносы членов, о чем подробнее см. комментарий к следующей ст. 9-й настоящего постановления.

Вторым источником средств жилищно-арендных кооперативов являются поступления от квартирной платы, размер которой устанавливается следующим постановлением ВЦИК и СНК от 1 июня 1925 года («Известия ЦИК СССР», № 125, от 4 июня 1925 г.):

1. Предоставить местным исполнительным комитетам устанавливать с 1 июня 1925 года ставки квартирной платы с единицы жилой площади, исходя из бездефицитного ведения домового хозяйства, на основе учета средней для данной местности стоимости эксплоатации и амортизации строения и погашения процентов на затраченный в строительство капитал. Ставки квартирной платы с лиц, указанных в примечании к ст. 2-й и ст.ст. 3, 4, 5 и 6 настоящего постановления, не должны, однако, превышать пределов, установленных упомянутыми статьями.

Примечание 1: Губернским и соответствующим им исполнительным комитетам предоставляется в зависимости от местных условий право распространения действия настоящего постановления и на время с 1 мая с. г.

Примечание 2. Настоящее постановление не распространяется впредь до особого постановления на г. Ленинград.

2. Для лиц, живущих на нетрудовой доход, ставки квартирной платы устанавливаются исполнительными комитетами.

Примечание: Для лиц, выбирающих торговые патенты 1 разряда, ставки квартирной платы не должны превышать 44 коп. за кв. метр в мес. (2 р. за 1 кв. саж.) жилой площади.

3. Для лиц свободных профессий, систематически занимающихся частной практикой, ставки устанавливаются в соответствии с их доходами, но не свыше 1 р. 10 к. за кв. метр (5 р. за 1 кв. саж.) жилой площади в месяц.

Примечание: В г. Москве предельная ставка для лиц свободных профессий устанавливается не свыше 1 р. 65 к. за кв. метр (7 р. 50 коп. за 1 кв. саж.) жилой площади.

4. Для кустарей и ремесленников, не пользующихся наемным трудом, но подпадающих под действие ст.ст. 13 и 15 положения о государственном подоходном налоге („Собр. Зак. Союза ССР", 1924 г. № 20, ст. 196), ставки квартирной платы устанавливаются в соответствии с их доходами, но не свыше 66 коп. в месяц за квадр. метр. (3 руб. за 1 кв. саж.) жилой площади.

Примечание 1: В Москве предельная ставка для лиц, упомянутых в настоящей статье, устанавливается не свыше 1 руб. в месяц за кв. метр (4 р. 50 к. за кв. саж.).

Примечание 2: Кустари и ремесленники, привлеченные к подоходному налогу по ст. 13 и 15 положения о подоходном налоге, в случаях наличия у них одного рабочего и учеников в числе не свыше двух, приравниваются к лицам свободных профессий, согласно ст. 3.

5. С кустарей и ремесленников, не имеющих наемных рабочих и не подпадающих под действие ст. 4 настоящего постановления, ставки квартирной платы устанавливаются в зависимости от их заработка на тех же основаниях и в тех же размерах, что и с рабочих и служащих, согласно статьи 6 настоящего постановления.

Примечание: Наличие одного рабочего или не более двух учеников не служит препятствием к применению настоящей статьи.

6. Для рабочих и служащих*) государственных и приравниваемых к ним учреждений и предприятий действующие до сего времени в каждой местности ставки, установленные исполнительными комитетами на основе постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 21 июля 1924 года**) могут быть повышены не свыше, чем на 50 проц.

---

*) Порядок предоставления трудящимся льгот по квартирной плате устанавливается постановлением НКТ СССР, ВЦСПС и НКФ СССР от 4 августа 1924 года („Известия ЦИК", № 180 от 8 августа 1924 г.).

**) См. „Известия ЦИК", № 175 от 2 августа 1924 года. Инструкция по применению этого постановления издана НКВД 21 августа 1924 года за № 359 („С. Ув.", 1924 г., № 71, ст. 700).

Примечание: Ставки, устанавливаемые согласно настоящей статьи, распространяются равным образом на рабочих и служащих частных предприятий, если заработная плата является основным источником их существования.

7. При исчислении квартирной платы с рабочих и служащих учитывается весь заработок их, кроме сверхурочного приработка и специальной нагрузки лиц, получающих оплату труда по тарифу ответственных работников.

8. Для лиц, состоящих на социальном обеспечении, безработных, семей красноармейцев, состоявших на их иждивении до их призыва на военную службу и не имеющих в настоящее время самостоятельного источника дохода, учащихся в государственных учебных заведениях ставки квартирной платы, действующие до сего времени в каждой местности на основе постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 21 июля 1924 г., могут быть повышены в тех же пределах, в каких они повышаются для рабочих и служащих (ст. 6).

9. С'емщики имеют право оплачивать по указанным в предыдущих статьях нормам жилую площадь, занимаемую ими и состоящими на их иждивении членами семьи, в пределах двух кв. саж. на человека, или же более высоких местных жилых норм, если таковые установлены. Излишки занимаемой площади в муниципализированных и национализированных домах оплачиваются в тройном размере по сравнению с основной нормой, установленной для каждой категории плательщиков.

Примечание 1: Дополнительные помещения, предоставляемые некоторым категориям рабочих и служащих, оплачиваются ими на основании специального постановления по нормам, вытекающим из этого постановления.

Примечание 2: Полуподвальные, темные и чердачные помещения оплачиваются лицами, указанными в ст.ст. 5, 6 и 8, на 50 проц. ниже установленного тарифа.

10. Договоры о найме жилых помещений, заключенные до введения в действие настоящего постановления, могут быть по требованию сторон пересмотрены в целях согласования их с измененными настоящим постановлением ставками. Разногласия между домоуправлениями и с'емщиками разрешаются в судебном порядке.

11. Исполнительные комитеты устанавливают коэффициент понижения квартирной ставки в зависимости от района расположения жилища и степени его благоустройства.

12. Плата за помещения вносится лицами, перечисленными в ст.ст. 2, 3 и 4, не позднее 15 числа текущего по платежу месяца; лицами, указанными в ст.ст. 5, 6 и 8 сего постановления, плата на помещения вносится не позднее 10 числа следующего месяца.

13. Плата за коммунальные услуги взимается свех квартирной платы в размере фактического потребления каждого плательщика и в соответствии с действующими нормами по тарифам, устанавливаемым местными исполкомами.

14. Взимание квартирной платы, превышающей нормы, установленные настоящим постановлением и изданными на его основе местными постановле-

ниями, не допускается. Нарушение настоящего закона карается по ст. 135 Уг. Кодекса.

15. Квартирная плата в муниципализированных и национализированных домах обращается полностью на нужды содержание домов.

16. Действие настоящего постановления распространяется в городских поселениях на все домовладения (национализированные, муниципализированные и частновладельческие), за исключением домов, возведенных, восстановленных и достроенных на праве застройки, к которым применяется декрет ВЦИК и СНК от 8 декабря 1924 г. („Собр. Узак.". 1924 г., № 90, ст. 914), и гостиниц, сдаваемых для суточных жильцов, для которых действуют особые местные тарифы.

Третий источник средств—арендная плата за нежилые помещения, поступающая или как надбавка к арендной плате, взимаемой коммунхозом, в том случае, если товариществу домовладение сдано в наем без права пользования нежилыми помещениями, или как арендная плата, если домовладение сдано товариществу вместе с находящимися в нем торговыми помещениями и другой нежилой площадью.

Четвертым источником средств являются взносы членов товарищества и прочих нанимателей на топливо в тех домовладениях, где имеется центральное отопление.

Наконец, последний источник средств—**иные поступления**, под которыми следует понимать специальные взносы членов, напр., на ремонт, займы и пособия от государственных учреждений и общественных, в том числе и кооперативных организаций, а также и дары отдельных лиц.

Ст. 9-я.

Размер вступительного и паевого взноса определяется уставом жилищно-арендного кооперативного товарищества. Размер этот, однако, не может быть выше одного рубля для вступительного и 20 рублей для паевого взноса. Паевой взнос предоставляется вносить в рассрочку в течение года, если местным губернским или областным исполнительным комитетом не будет установлен иной срок.

При выбытии из состава товарищества паевой взнос возвращается. На паевой взнос члена товарищества не может быть обращаемо взыскание по его личным обязательствам и по налоговым недоимкам.

Жилищно-арендные кооперативные товарищества должны об'единять трудящихся. Учитывая материальное положение кооперируемых, настоящая статья обеспечивает таковым легкий доступ в жилтовари-

щество. Для этого устанавливается предельная величина вступительного и паевого взносов: **максимальный** размер первого определен в 1 рубль, второго—в 20 рублей. Действительный размер взносов устанавливается в этих пределах уставами. На уплату паевого взноса надлежит предоставлять рассрочку в течение одного года, если местной властью не будет установлен иной срок. Правила оплаты рассроченного паевого взноса, устанавливаемые общим собранием товарищества, должны предусматривать последствия нарушения их лицами, не выполняющими своих обязательств по выплате паев.

При выбытии члена товарищества из состава его паевой взнос возвращается. Но так как жилищное товарищество является организацией общественно-хозяйственной, то и выдача паевого взноса выбывшему члену должна быть сопряжена с соблюдением определенных в уставе правил, в интересах обеспечения нормального течения деятельности организации.

Далее: настоящей статьей ограждаются паевые взносы членов жилищно-арендных кооперативов от взыскания как по личным долгам их, так и по налоговым недоимкам. Законодатель, устанавливая настоящее правило, повидимому, исходил из следующих соображений: назначение жилищно-арендного кооперативного товарищества—удовлетворить одну из насущных потребностей гражданина—жилищную нужду, и лишать кого-либо возможности удовлетворить эту потребность нельзя, между тем как из'ятие паевого взноса члена т-ва влечет за собой выбытие этого члена из общества, и, следовательно, лишение его права пользования жилой площадью. Кроме того, обращение взысканий на паи членов вызывает неожиданное сокращение оборотных средств самого товарищества и вытекающие отсюда вредные для товарищества последствия, а между тем в интересах самого же государства является процветание жилищной кооперации, а не распад ее.

В связи с запрещением обращать взыскание на паевые взносы членов жилтовариществ законодательствам союзных республик необходимо будет соответственным образом дополнить положения о взимании налогов и сборов и гражданско-процессуальные кодексы. Так, напр., в РСФСР следует дополнить ст. 8-ю «Положения о взимании налогов и сборов («Собр. Узак.», 1922 г., № 44, ст. 550) и ст. 271-ю Гр.-Проц. Кодекса.

Ст. 10-я.

Наличие у члена товарищества более одного пая не дает ему никакого преимущества в управлении товариществом и в пользовании жилой площадью.

В этой статье содержится старое кооперативное правило, в силу которого членам первичных кооперативов предоставляется возможность, помимо одного обязательного, иметь еще несколько паев, при чем наличие у члена более одного пая не дает ему никаких особых прав и преимуществ ни в области управления кооперативом (он пользуется одним голосом в общих собраниях на тех же основаниях, как член кооператива, внесший только один пай), ни в пользовании услугами кооператива (в данном случае—жилой площадью, столовой, прачечной, яслями и др. заведениями жилищного товарищества).

Ст. 11-я.

Ответственность жилищно-арендного кооперативного товарищества по его обязательствам ограничивается имуществом, принадлежащим ему, как юридическому лицу.

Уставом товарищества может быть установлена дополнительная ответственность членов по обязательствам товарищества в размере не свыше 5-кратного паевого взноса.

В первой части рассматриваемой статьи устанавливается общее правило об ответственности жил.-аредного товарищества по его обязательствам: она ограничивается имуществом, принадлежащим ему, как юридическому лицу, т.-е. его денежными средствами, запасами ремонтных материалов, инвентарем и оборудованием хозяйственных учреждений т-ва, как-то: столовых, прачечных, ремонтных мастерских и т. п. Но помимо этого, по обязательствам товарищества может быть уставом предусмотрена дополнительная ответственность его членов, кратная по отношению к обязательному паю. Во второй части настоящей статьи и устанавливается предел этой дополнительной ответственности: она определена в размере не свыше пятикратного паевого взноса.

Вступающий в число членов товарищества должен выдать последнему обязательство об имущественной ответственности по операциям

кооператива в установленном уставом размере, при чем означенные обязательства, в силу постановления НКФ Союза ССР от 25 марта 1924 г. за № 128/0425270 («Вестник Финансов», оф. отд., 1924 г., № 31), освобождаются от гербового сбора, если сумма их не превышает пятидесяти рублей золотом.

Ст. 12-я.

Отношения жилищно-арендного кооперативного товарищества с органами местного хозяйства определяются договорами, заключенными между ними.

Об'яснением к этой статье могут служить комментарии к ст.ст. 3 и 6 (пункт «а»). Кроме того, при заключении договора жилтоварищества с коммунхозами или отделами местного хозяйства необходимо иметь в виду следующее.

Договоры о найме всякого рода имущества на срок более одного года должны совершаться в письменной форме (ст. 153 Гр. Код.) *).

Договор найма может быть досрочно расторгнут судом по требованию заинтересованных лиц и учреждений, если арендатором не выполняются условия договора (ст. 171 Гр. Код.) или если договор невыгоден для государства (циркуляр НКЮ от 22 октября 1923 г.).

В договоре аренды, заключаемом жилищным товариществом с отделом местного (коммунального) хозяйства должны быть указаны: наименование договаривающихся сторон, срок действия договора (как общее правило не менее пяти лет и не более двенадцати), точное местонахождение сдаваемого домовладения (улица, № дома), размер и сроки взносов арендной платы, обязательность жилтоварищества поддерживать строения в исправности и точный перечень ремонтных работ, возложенных на арендатора, и сроки исполнения их (Инструкция НКВД № 171).

---

*) По арендным договорам коммунотделов с жилтовариществами, согласно постановления СНК РСФСР от 4 июля 1924 г. („Известия ЦИК", № 156 от 11 июля 1924 г.), нотариальный сбор, когда сумма ремонта зданий за вес срок аренды превышает 50% всей арендной платы, приравнивается к сбору, установленному по договорам о застройке и восстановлении разрушенных зданий (см. комментарий к ст. 27-й).

Примерный договор найма домовладения таков:

Город..............................., тысяча девятьсот двадцать.....................года.................. дня. Мы, нижеподписавшиеся,..
....Уполномоченный...................................Отдела Местного Хозяйства при....................................Исполнительном Комитете............
.... действующий на основании приказа по
.... Отделу Местного Хозяйства...
....от ....192 г. за №..................., с одной стороны, и Жилищно-Арендное Кооперативное Товарищество по ул.
....д. №.................под наименованием..................................
....
....
....
....
с другой стороны, заключили настоящий договор на следующих условиях:

1)..Отдел Местного Хозяйства.. Исполнительного Комитета, именуемый далее „ОМХ“, сдал, а Жил.-Арендн. Кооперат. Т-во по ул..д. №................ именуемое далее „Арендатор“, принял в арендное содержание владение, находящееся в г. ....по .... в полном его составе со всеми находящимися в нем зданиями и службами, за исключением торговых, складочных и других промышленных помещений, каковые остаются в ведении и распоряжении ОМХ'а.

2) „ОМХ“ обязуется в семидневный, по засвидетельствованию сего договора в нотариальном порядке, срок передать означенное владение.....................
....

3) Передача владения производится по особой описи за подписью сторон, каковая и прилагается к сему договору.

4) К сему договору также прилагается смета-акт технического осмотра от.......................................о состоянии владения с указанием всех имеющихся дефектов и разрушений, подлежащих исправлению за счет и распоряжением арендатора, а также оценка домовладения.

5) Дом сдается в аренду исключительно для...
...., при чем арендатор не в праве без законных оснований выселять ныне живущих в доме жильцов. Всякие приспособления жилых помещений под торгово-промышленные предприятия или для иных целей не допускаются.

6) Арендатор обязан за свой счет и собственным распоряжением произвести в течение строительных сезонов 192 ....
ремонт, указанный в акте технического осмотра от ....
и в дальнейшем содержать арендуемое владение в полной чистоте и исправности, производить необходимые капитальный и текущий ремонты, как заарендованных помещений, так тротуаров и мостовой, прилегающих к владению
....
....
....
....
....
при чем „ОМХ'у" предоставляется право производить осмотр владения для проверки произведенного арендатором ремонта. По предварительному осмотру ремонт этого владения выражается в сумме ....

7) Если арендатор в установленный срок не произведет указанного в § 6 сего договора ремонта, то ОМХ в праве считать настоящий договор расторгнутым, а арендатора обязанным уплатить стоимость невыполненного им ремонта предусмотренного актом предварительного осмотра, а равно и стоимость работ, необходимых для восстановления тех разрушений, которые произошли, вследствие несвоевременного производства ремонта; при этом арендатор вообще несет ответственность за дальнейшее разрушение владения. В случае отказа арендатора от аренды владения до начала или в момент производства ремонта, согласно предварительного акта технического осмотра от ....
арендатор уплачивает ОМХ'у стоимость такового.

8) Настоящий договор заключается сроком ....
считая таковой с момента засвидетельствования нотариусом сего договора.

9) Арендатор обязуется подчиняться действующим постановлениям о размере и порядке взимания арендной платы с квартиронанимателей, равно и всем распоряжениям милиции и других органов власти, соблюдая все приказы и обязательные постановления о прописке и выписке жильцов и о санитарном содержании жилищ квартир и проч.

10) Оплата всех налогов, как-то: оценочного сбора со строений, поземельной ренты, как основной, так и дополнительной, и проч. повинностей, как коммунальных, так и государственных относящихся до владения, а равно и страховка его в предельной стоимости на срок договора—относится к обязанностям арендатора.

Страхование производится арендатором на имя ОМХ'а в течение десяти дней со времени засвидетельствования сего договора нотариусом; в случае не-

застрахования владения в указанный срок, ОМХ в праве произвести таковую страховку за счет арендатора. В тот же указанный срок арендатор представляет ОМХ'у страховые документы.

11) Арендная плата за сданное ....

....

....

.... действительной валовой доходности владения, согласно представляемой арендатором ежемесячной доходной ведомости по владению, заверенной также его подписью. При исчислении доходности владения квартплата за занимаемую площадь во всяком случае должна исчисляться не ниже ставки, устанавливаемой для соответствующей категории лиц, ее занимающих, согласно существующей ставки ....

....

12) Арендная плата вносится—арендатором в кассу ОМХ'а за каждый истекший месяц не позже .... числа следующего месяца, с общей действительной валовой суммы доходности владения, согласно § 11 настоящего договора

....

....

В случае невзноса арендной платы в указанный срок, таковая считается недоимкой с начислением на нее пени в размере .... % за каждый просроченный день, при чем „ОМХ“ в праве считать настоящий договор расторгнутым, а арендатор обязуется уплатить „ОМХ“ стоимость всех невыполненных ремонтов, а равно и стоимость работ по восстановлению тех разрушений, кои произойдут вследствие непроизводства необходимых работ, предусмотренных § 6 настоящего договора.

13) В течение всего срока действия сего договора арендатор обязан сохранять переданное имущество от порчи, расхищения, неся ответственность за целость и сохранность таковою.

14) Ко дню прекращения договорных отношений арендатор обязан сдать „ОМХ“ все принятое имущество, а равно и все вновь возведенное в полной исправности и чистоте, без каких-либо возмещений со стороны „ОМХ“ за произведенные сооружения и оборудования.

15) Нарушение арендатором одного из условий настоящего договора дает „ОМХ'у“ право: 1) расторгнуть договор до срока в судебном порядке, 2) взыскать с арендатора все понесенные „ОМХ'ом“ от неправильных действий или упущений арендатора убытки, 3) взыскать с арендатора причитающуюся арендную плату, пеню и неустойку в сумме .... рублей за каждое нарушение, особо неоговоренное, и, кроме всего этого, договор может быть расторгнут в случае

острой государственной нужды в этом доме, а также в случае дачи ложных сведений о доходности владения.

16) Все сборы по совершению договора арендатор берет на себя.

17) Юридический адрес сторон—для сдатчика—г.. ул.,..д. №..............., а для арендатора гор.., ...ул., дом №..............

18) Все потребующие судебного рассмотрения споры по сему договору разрешаются в судебных установлениях г...

19) Настоящий договор свидетельствуется в нотариальном порядке.

20) Подлинный договор хранится у ОМХ'а, а копия с него—у арендатора.

21) Если Товарищество пожелает взять банковскую ссуду в целях строительства, то оно о сем должно поставить ОМХ в известность.

Б. РАБОЧИЕ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВНЫЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

Ст. 13-я.

Рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества организуются из рабочих и служащих государственных предприятий и учреждений в целях удовлетворения жилищной нужды своих членов путем возведения новых, восстановления разрушенных или достройки незаконченных жилых строений.

Примечание 1. Рабочие и служащие профессиональных, партийных и кооперативных учреждений и предприятий пользуются теми же правами, как рабочие и служащие государственных органов.

Примечание 2. Членами рабочих жилищно-строительных кооперативных товариществ могут быть также безработные рабочие и инвалиды войны, инвалиды труда из рабочих и служащих государственных учреждений и предприятий.

Второй вид жилищных кооперативов—рабочие жилищно-строительные товарищества. Членами их могут быть не все граждане, пользующиеся избирательными правами в советы, а лишь определенная катего-

рия таковых, именно: рабочие и служащие государственных, профессиональных, партийных и кооперативных учреждений и предприятий, безработные рабочие и инвалиды войны, инвалиды труда из рабочих и служащих государственных учреждений и предприятий.

Цель рабочих жилищно-строительных кооперативных товариществ—удовлетворение жилищной нужды своих членов.

Жилищная нужда членов ж.-с. т-в может быть удовлетворена одним из трех способов: а) возведением новых жилых строений, б) восстановлением разрушенных и в) достройкой незаконченных строений.

Строения, как вновь возводимые, так и восстанавливаемые или достраиваемые, передаются жилищно-строительным товариществам по договору о праве застройки, на основании соответствующих постановлений гражданских кодексов союзных республик (ст. 27 настоящего постановления). В РСФСР право застройки регламентируется ст. ст. 71—84 Гражд. Кодекса, из которых пока остановимся на следующих:

Ст. 71. Договоры о предоставлении городских участков под застройку заключаются коммунальными отделами с кооперативными об'единениями или иными юридическими лицами, а равно с отдельными гражданами на срок до 60 лет для каменных строений и до 40 лет для деревянных и иных строений.

Примечание 1. Договор о праве застройки может простираться на земельный участок, непосредственно не предназначенный под строение, но обслуживающий его в хозяйственном отношении.

Ст. 74. При возведении построек и при эксплоатации их, застройщик обязан соблюдать установленные строительные нормы, а также санитарные и противопожарные правила.

Ст. 75. Застройщик обязан страховать от огня все находящиеся на предоставляемом ему земельном участке строения в полной сумме.

Ст. 76. Застройщик обязан платить все падающие на право застройки общегосударственные и местные налоги и сборы. Строения, предназначенные для жилья, освобождаются от общегосударственных и местных налогов и сборов со дня отвода участка для застройки в течение 10-летнего срока.

Ст. 77. Право пользоваться для возведения и хозяйственного обслуживания строений находящимися на участке застройщика строитель-

ными материалами принадлежит застройщику в пределах, указанных договором, для чего застройщику предоставляется право производить работу по добыче упомянутых материалов.

Ст. 78. Застройщик имеет право пользоваться имеющеюся на участке водою, а также в его пределах устраивать колодцы и обделывать родники и источники.

Ст. 84. На основаниях, изложенных в ст.ст. 71—83, могут сдаваться для достройки или восстановления недостроенные или разрушенные здания, если стоимость требующегося восстановления или достройки, по определению соответствующего коммунального отдела, составляет не менее 30% стоимости всего здания.

Помимо указанных статей Гражданского Кодекса, право застройки регулируется также следующими законоположениями: инструкцией НКВД от 25 ноября 1922 г. за № 360 по применению постановления ВЦИК и СНК о распространении права застройки земельных участков в случаях восстановления разрушенных и достройки недоконченных домов («Бюллетень НКВД», 1922 г., № 42—43); инструкцией НКЮ и НКВД от 5 ноября 1923 года за № 981 по применению права застройки земельных участков («Бюллетень НКВД», 1923 г., № 27); циркулярным распоряжением ГУКХ от 23 февраля 1924 г. за № 73 о правах застройщиков («Бюллетень НКВД», 1924 г., № 8) и др.

Следует также отметить и постановление СНК РСФСР от 21 ноября 1924 года («Известия ЦИК», № 273 от 29 ноября 1924 г.), в статье второй которого рабочим жилищно-строительным кооперативным товариществам предоставляется преимущественное, при прочих равных условиях, перед всеми другими соискателями права застройки в городах, а также аренды земельных участков вне городской черты (см. примечание 2-ое к ст. 71 Гр. Код.).

Арендная плата за земельный участок, предоставленный на праве застройки рабочему жилищно-строительному кооперативному товариществу, устанавливается, согласно п. 12-го Инструкции НКВД за № 171, в размере не свыше причитающейся основной и дополнительной земельной ренты, с освобождением от нее со дня отвода участка и до истечения трехлетнего срока по исполнении строительного плана товарищества. Губернские исполнительные комитеты могут освобождать рабочие жил.-строительные т-ва от дополнительной земельной ренты. За строения, предоставляемые для достройки или восстановления, уста-

навливаются амортизационные платежи в размере не свыше 1% стоимости каменных зданий и 2% стоимости деревянных строений, при чем исполкомы, в интересах развития рабочей жилищно-строительной кооперации, могут освобождать товарищества и от этих платежей.

Ст. 14-я.

Число граждан, организующих рабочее жилищно-строительное товарищество, не может быть менее десяти, если законодательством союзных республик не установлена иная, более высокая, норма.

Настоящей статьей так же, как и ст. 5-й для жилищно-арендных товариществ, устанавливается для рабочих жилищно-строительных товариществ правило, соблюдение которого является необходимым для возникновения и функционирования их.

Рабочее жилищно-строительное кооперативное товарищество может открыть свои действия при наличии не менее десяти человек членов. Если в процессе деятельности т-ва число членов в нем уменьшится, т.-е. окажется ниже указанного минимума и не пополнится, то товарищество должно ликвидироваться.

Законодательные органы союзных республик в праве установить минимум, необходимый для открытия и деятельности рабочего жилищно-строительного товарищества, более, чем в десять членов.

Ст. 15-я.

Рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества пользуются особыми льготами, определяемыми постановлениями центральных исполнительных комитетов союзных республик.

Значительная часть указанных в настоящей статье льгот рабочим жилищно-строительным кооперативам предоставлена постановлением ЦИК и СНК Союза ССР от 16 мая 1924 года о содействии кооперативному строительству рабочих жилищ («Известия ЦИК СССР и ВЦИК», № 111 *) от 17 мая 1924 года), коим устанавливается следующее: а) обложение целевым налогом жилой площади, занимаемой нетрудовыми элементами; из собранных таким путем средств местными сове-

*) Поправка напечатана в „Известиях“, № 113 от 20 мая 1924 г.

тами выдаются льготные долгосрочные ссуды на нужды кооперативного рабочего строительства*); б) надбавка в подоходно-поимущественному налогу с совокупности доходов, превышающих 1.200 руб. в полугодие, кроме зарплаты; из этих сумм образуется государственный фонд долгосрочных ссуд рабочим строительным кооперативам; в) выделение определенной части из установленных отчислений от чистой прибыли трестов в фонд улучшения быта рабочих на выдачу долгосрочных льготных ссуд на кооперативное строительство рабочих жилищ **); г) отчисление (не менее 5%) из доходов местных органов от помещений, сдаваемых под торговые и промышленные предприятия и учреждения, на рабочее жилищное строительство данной губернии. Помимо этого, местные советы обязаны отводить рабочим строительным кооперативам земли под строительство жилищ на льготных условиях, на таких же началах отпускать лес ***) и карьеры для добычи камня, песка и глины, необходимые для строительства и оборудования рабочих жилищ, а также передавать им по

---

*) См.: постановление ЦИК и СНК Союза ССР от 3 апреля 1925 года о целевом квартирном налоге на нужды строительства рабочих жилищ („Собр. Законов“ 1925 г. № 26, ст. 178).

**) См.: 1) Постановление ЦИК и СНК Союза ССР от 16 мая 1924 года об отчислениях из чистой прибыли государственных промышленных предприятий (трестов), действующих на началах коммерческого расчета, в фонд улучшения быта рабочих („Известия ЦИК“, № 111 от 17 мая 1924 г.); 2) Постановление СТО от 13 февраля 1925 года о размерах и порядке отчислений из прибылей государственных торговых предприятий в фонд кооперативного строительства рабочих жилищ („Собр. Закон.“, 1925 г., № 26, ст. 184); 3) Постановление ЦИК и СНК Союза ССР от 27 марта 1925 года о размере отчислений из фондов улучшения быта рабочих государственных промышленных предприятий общесоюзного значения на нужды строительства рабочих жилищ в 1924—25 бюджетном году („Собр. Законов“ 1925 г., № 26, ст. 176); 4) Постановление ЦИК и СНК Союза ССР от 3 апреля 1925 года об образовании специальных капиталов и фондов, предназначенных для выдачи ссуд на строительство рабочих жилищ („Собр. Законов“, 1925 г. № 26, ст. 179); 5) Постановление СНК Союза ССР от 2 июня 1925 года об ответственности за соблюдение правил об отчислении, собирании, хранении и использовании по назначению средств, предназначенных на кредитование строительства рабочих жилищ („Известия ЦИК“, № 139 от 21 июня 1925 г.).

***) О предоставлении рабочим строительным кооперативам на льготных условиях лесосек Совнаркомом РСФСР издана 29 ноября 1924 года соответствующая инструкция („Известия ЦИК“, № 279 от 6 декабря 1924 г.). См. также циркуляр НКЗ от 5 февраля 1925 года за № 82/32 („Сельск.-Хоз Жизнь“, 1925 г., № 7).

льготным ценам и в долгосрочный кредит неиспользованные строения. Рабочие жилищные кооперативы и их союзы освобождаются от промыслового и подоходно-поимущественного налогов, а сделки, заключаемые ими для надобностей строительства, освобождаются от гербового и нотариального сборов. Участки, отведенные рабочим жил. т-вам под строительства жилищ, освобождаются на три года от уплаты основной и дополнительной ренты. На перевозку строительных материалов устанавливается льготный тариф.

Для наблюдения за проведением в жизнь вышеизложенного постановления при НКТ СССР образован комитет [1]) содействия кооперативному строительству рабочих жилищ, который действует на основании временного положения о нем, изданного СТО Союза ССР 5-го июля 1924 года («Изв.», № 170, от 27 июля 1924 г.). Комитет распоряжается общесоюзным фондом кооперативного строительства рабочих жилищ и оказывает рабочей жилкооперации всяческое техническое содействие. При НКТ союзных республик также образуются аналогичные комитеты [2]).

Отметим еще: 1) циркуляр Наркомвнудела от 7 июля 1924 г. за № 280 («Бюллетень НКВД», 1924 г., № 26) о задачах отделов местного хозяйства по применению декрета от 16 мая 1924 года «о содействии кооперативному строительству рабочих жилищ», которым предлагается губотделам местного хозяйства и губкоммунотделам провести ряд подготовительных мероприятий, как-то: выявить занимаемую нетрудовым элементом жилую площадь, подлежащую обложению целевым налогом; установить местоположение и размеры земельных участков, которые могут быть выделены для строительства рабочих жилищ; учесть все неиспользованные строения для предоставления их на праве застройки строительным рабочим кооперативам; принять ближайшее участие в организации комитетов содействия кооперативному строительству и

---

[1]) Личный состав комитета утвержден постановлением СТО Союза ССР от 21 мая 1924 года („Изв. ЦИК", № 124, от 1 июня 1924 г.).

[2]) См. постановление СНК РСФСР от 13 февраля 1925 года о комитете содействия кооперативному строительству при Народном Комиссариате Труда („Известия ЦИК", № 42 от 20 февраля 1925 г.) и временное положение о комитете содействия кооперативному строительству рабочих жилищ при НКТ РСФСР (постановление от 25 марта 1925 года—„Известия ЦИК", № 75 от 2 апреля 1925 г.).

т. д.; 2) циркуляр Наркомтруда Союза ССР от 28 июля 1924 г. за № 337/437 всем НКТ союзных республик («Изв. НКТ», 1924 г., № 30) и 3) письмо ЦК РКП («Правда», № 141 от 25 июня 1924 г.).

Ст. 16-я.

Члены рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества, утратившие избирательные права в советы, выбывают из состава товарищества с утратой права на занимаемые ими помещения. Сумма, внесенная ими за пай, подлежит возвращению за вычетом части, падающей на амортизацию находившейся в их пользовании площади.

Комментарием к первой части настоящей статьи может служить комментарий (в частности последний абзац) к ст. 4-й рассматриваемого постановления о жилищной кооперации. Помимо этого, следует отметить, что выселение исключенного члена т-ва из занимаемого им помещения может происходить только в судебном порядке (ст.ст. 171 и 172 Гражд. Кодекса).

Относительно второй части ст. 16-й—см. комментарий к ст. 25-й.

Ст. 17-я.

Члены рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества не утрачивают членства в товариществе и права на занимаемые жилища в случае безработицы и утраты трудоспособности, а равно в случае перехода на работу по найму в другое предприятие.

В предыдущей статье (16-й) настоящего постановления предписывается исключать из состава рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества тех его членов, которые утратили избирательные права в советы. Настоящей же статьей (17-й) устанавливается следующее правило: переход трудящихся из одной категории в другую, т.-е. из групп, указанных в ст. 13-й, в иные группы трудящихся ,напр., переход сотрудника государственного учреждения на службу в частное предприятие, а также увольнение трудящегося со службы или утрата им трудоспособности—не влекут за собою исключения из состава товарищества и лишения жилой площади.

Ст. 18-я

В случае смерти члена товарищества право на жилище сохраняется за членами семьи, совместно с ним проживающими, если они, на основании конституции соответствующей союзной республики, пользуются избирательными правами в советы.

Таким образом, право наследования жилой площади настоящей статьей несколько изменяется: во-первых, не допускается наследование по завещанию и, во-вторых, круг лиц, призываемых к наследованию, ограничивается только теми членами семьи наследодателя, которые, с одной стороны, вместе с ним проживали и, с другой стороны, пользуются избирательными правами в советы согласно конституции соответствующей союзной республики. Если этих двух признаков налицо не окажется, то жилая площадь, занимавшаяся умершим членом рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества, поступает в распоряжение последнего, а внесенные им паи, за вычетом части, падающей на амортизацию находящегося в его пользовании жилища (см. ст. 16, ч. 2 и ст. 25), а также и причитающейся на его долю части убытков товарищества переходят по наследству на общих основаниях (см. ст. ст. 416—435 Гражд. Кодекса РСФСР).

Ст. 19-я.

Право застройки на строения, возведенные или восстановленные рабочими жилищно-строительными кооперативными товариществами, может отчуждаться ими не иначе, как государственным органам или рабочим жилищно-строительным кооперативным товариществам.

Частными лицами не могут быть обращаемы взыскания по обязательствам товарищества ни на названные строения, ни на право застройки, принадлежащее рабочим жилищно-строительным кооперативным товариществам.

Как общее правило, право застройки, в силу ст. 79 Гр. Код., может быть отчуждено *). Но для рабочих жилищно-строительных кооперативных товариществ отчуждение права застройки законом ограниче-

*) Договоры об отчуждении права застройки оплачиваются гербовым сбором по правилам раздела второго циркуляра Госналога НКФ СССР от 12 июня 1924 г. за № 913 („Вестник финансов“, оф. о., 1924 г., № 56).

но: покупателем может быть или государственный орган или же жилищно-строительное кооперативное товарищество. В остальных отношениях отчуждение права застройки и строений нормируется общими законами о купле-продаже: ст. ст. 180 — 205 Гражд. Код. (согласно ст. ст. 79 и 185 Гражд. Код., купля-продажа строений и права застройки должна быть совершена, под страхом недействительности, в нотариальном порядке с последующей регистрацией в подлежащем коммунальном отделе), а также и следующими узаконениями: постановлением СНК от 8 августа 1921 года о разрешении продажи немуниципализированных строений («Собр. Узак.», 1921 г., № 60, ст. 410); инструкцией НКЮ и НКВД от 20 октября 1921 года за № 397 по применению этого постановления («Бюллетень НКВД», 1921 г., № 6); циркуляром НКЮ от 18 июня 1923 г. за № 125 о порядке совершения нотариальными конторами актов об отчуждении строений и права застройки в городах, и др.

Второй частью комментируемой статьи 19-й постановления устанавливается запрещение частным лицам обращать взыскания по обязательствам рабочих жилищно-строительных товариществ на строения и право застройки, принадлежащее этим товариществам. В связи с указанным запрещением законодателю необходимо внести дополнения и изменения в соответствующие статьи гражданско-процессуальных кодексов союзных республик.

Что же касается государственных органов, то обращение ими взысканий на строения и право застройки, принадлежащее раб. жил.-строит. кооперативным товариществам, производится на общих основаниях (ст. ст. 296 — 299 Гражданско-Процессуального Кодекса РСФСР), при чем при обращении взыскания на право застройки коммунальному отделу принадлежит преимущественное перед прочими кредиторами право удовлетворения (ст. 81 Гр. Код.). В случае невнесения застройщиком причитающихся с него по договору застройки платежей более чем за один год или иного нарушения обязанностей, обусловленных неустойкой, коммунальный отдел может обратить взыскание в судебном порядке на самое право застройки, при чем взыскание осуществляется путем продажи права застройки с публичных торгов (ст. 80 Гр. Код.). Если продажа права застройки с публичных торгов не состоялась, право застройки переходит к коммунальному отделу (ст. 82 Гр. Код.). При переходе права застройки в порядке ст. 82 а равно при прекращении

права застройки за истечением срока договора, все строения должны быть сданы застройщиком в исправном состоянии коммунальному отделу, который уплачивает застройщику стоимость построек к моменту сдачи их с зачетом причитающихся коммунальному отделу долгов. Стоимость построек устанавливается оценочной комиссией в составе представителей коммунального отдела и Рабоче-Крестьянской Инспекции. В случае несогласия с оценкой комиссии, застройщику предоставляется право обжалования в Народный Суд (ст. 83 Гр. Код.).

Ст. 20-я.

Рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества не в праве сдавать в наем жилые помещения лицам, не состоящим членами товарищества.

Примечанием к пункту «б» ст. 6-й **жилищно-арендным** кооперативным товариществам предоставлено право остающуюся по распределении между членами т-ва часть жилой площади сдавать лицам, не только не состоящим членами товарищества, но и не имеющим права быть таковыми. В статье же 20-й устанавливается правило, по которому **рабочие жилищно-строительные** кооперативные товарищества не в праве сдавать жилые помещения, даже при наличии свободной площади, не только лицам, не имеющим права состоять членами товарищества, но и имеющим таковые права, но не входящим в состав товарищества. Статьей 31-й в отношении **общегражданских жилищно-строительных** кооперативных товариществ местным губернским и областным исполнительным комитетам предоставляется право определять ту долю жилой площади, которая может сдаваться в наем не-членам товарищества.

Ст. 21-я.

Средства рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества образуются из:

а) вступительных взносов и паев;

б) ежемесячных взносов на содержание домовладения;

в) поступлений от арендной платы за сдаваемые нежилые помещения и

г) иных поступлений.

Комментарий к настоящей статье тот же, что и к статье 8-й. Следует лишь отметить, что максимальный размер вступительных и паевых

взносов для членов рабочих жил.-строит. товариществ законом не устанавливается и должен быть определен в уставе товарищества (ст. 40, пункт «г»). Кроме того, здесь отсутствует один из источников средств, который имеется в жил.-арендных товариществах, именно: поступления от квартирной платы. Этот источник средств для рабочих жил.-строит. т-в заменяется другим—ежемесячными взносами на содержание домовладения, что и понятно, поскольку раб. жил.-стр. т-во владеет строением не на основе имущественного найма, а в силу принадлежащего ему права застройки.

Ст. 22-я.

Члены рабочих жилищно-строительных кооперативных товариществ имеют право постоянного пользования, на все время существования принадлежащего товариществу права застройки, помещением, площадь которого зависит от количества принадлежащих им паев, но не может превышать норм, устанавливаемых губернскими и областными исполнительными комитетами.

Таким образом, члены раб. жил.-строит. товариществ имеют право пользоваться соответствующих размеров помещением в течение всего срока договора о праве застройки, т.-е. не более 60 лет в том случае, если строение каменное, и 40 лет для прочих строений.

Что касается размера площади, то в то время, как наличие у члена жилищно-арендного т-ва более одного пая не дает ему никакого преимущества в пользовании жилой площадью, размер площади, находящейся в пользовании члена рабочего жил.-строит. т-ва, определяется количеством принадлежащих ему паев, но не может быть выше максимума, устанавливаемого местной властью, при чем, согласно ст. 3-й постановления СНК РСФСР от 21 наября 1924 года («Изв. ЦИК», № 273 от 29 ноября 1924 г.), общая санитарная норма жилой площади, действующая в данной местности, может быть в этих случаях увеличена. Согласно п. 13-го инструкции НКВД от 25 марта 1925 года за № 171 по применению указанного постановления («Бюллетень НКВД», 1925 г., № 13), предельные нормы пользования площадью для членов строительных кооперативов определяются постановлениями губ (об) исполкомов в размере повышенном в сравнении с существующей санитарной нормой, но не свыше 12 кв. метров (24 кв. арш.) на человека для рабочих строительных кооперативов, пользующихся государственной ссу-

дой, и не свыше 18 кв. метр. (36 кв арш.) для остальных как рабочих, так и общегражданских строительных кооперативов, государственной ссудой не пользующихся.

Ст. 23-я.

Сдача членами рабочих жилищно-строительных кооперативных товариществ части предоставленных им жилых помещений в наем допускается не иначе, как с разрешения в каждом отдельном случае правления товарищества.

Правило, устанавливаемое этой статьей, преследует пресечение, во-первых, возможных спекуляций жилищной площадью и, во-вторых, массового заселения домовладений рабочих жилищных т-в элементом чуждым, как рабочим, так и самому товариществу.

Ст. 24-я.

Члены рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества участвуют в управлении делами товарищества на равных правах, независимо от количества принадлежащих им паев.

См. комментарий к ст. 10-й.

Ст. 25-я.

В случае выбытия из состава рабочего жилищно-строительного товарищества, выбывающему члену возвращается внесенная им за пай сумма, за вычетом части, падающей на амортизацию находившегося в его пользовании жилища.

Выбывшему добровольно и исключенному члену товарищества должны быть возвращены внесенные им паевые взносы, из сумм которых т-вом удерживается определенная часть, падающая на амортизацию площади, находившейся в распоряжении выбывшего члена. Амортизация—это постепенное, ежегодное погашение затраченного на строение капитала, в виду уменьшения действительной стоимости этого строения от времени и пользования им. Для примера исчисления амортизационных сумм приведем здесь таблицу, приложенную к циркуляру

НКВД от 14 февраля 1924 г. за № 65 («Бюллетень НКВД», 1924 г., № 7), расчета ежегодных амортизационных платежей, падающих на каждые сто рублей оценки строений при начислении на эти платежи шести процентов (сложных) годовых.

Число лет для амортизации соответствует числу лет предполагаемой службы строения.	Размер ежегодн. амортиз. отчисл., падающ. на каждые 100 р. оценки стр. при сроках службы, указан. в предыдущей графе.	
	Рубли.	Коп.
5	16	75
10	7	03
15	4	05
20	2	56
25	1	72
30	1	19
35	—	86
40	—	61
45	—	40
50	—	32,4
55	—	24
60	—	18
65	—	13
70	—	10
75	—	7
80	—	5,4
85	—	4
90	—	3
95	—	2,23
100	—	1,67

Пользоваться этой таблицей весьма нетрудно.

Допустим, что строения оцениваются в 27.350 руб. и предполагается, что они могут еще служить 20 лет.

Требуется определить, каково должно быть ежегодное отчисление на амортизацию стоимости означенных строений при условии начисления на эти ежегодные отчисления 6% годовых (сложных).

По таблице находим, что для амортизации в 20 лет ежегодное отчисление составляют 2 р. 56 к. каждых 100 руб. оценки строений, а при оценке в 27.350 р. эти ежегодные отчислении составят

$$\frac{27.350}{100} \times 2 \text{ р. } 56 \text{ к.} = 700 \text{ р. } 16 \text{ к.},$$

т. е. при ежегодном в течение 20 лет отчислении по 700 р. 16 к. и при начислении на них 6% годовых к концу срока (через 20 лет) образуется капитал в 27.350 р., составляющий стоимость строений в момент сдачи их в аренду.

Ст. 26-я.

Ответственность рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества по его обязательствам ограничивается имуществом, принадлежащим ему, как юридическому лицу.

Уставом товарищества может быть установлена дополнительная ответственность членов товарищества, но не свыше 5-кратного размера пая.

См. комментарий к ст. 11 и второй части ст. 19-й.

Ст. 27-я.

Строения, как вновь возводимые, так и восстанавливаемые или достраиваемые, передаются жилищно-строительным товариществам по договору о праве застройки, на основании соответствующих постановлений гражданских кодексов союзных республик.

См. комментарий к ст.ст. 13-й и 19-й.

При заключении договора о праве застройки необходимо руководствоваться, помимо законоположений, указанных в комментариях к ст. ст. 13 и 19 настоящего постановления о жилищной кооперации, также и следующими: постановлением СНК от 26 апреля 1923 года об уменьшении нотариального сбора, взимаемого по договорам о праве застройки земельных участков, восстановления разрушенных и достройки недоконченных домов («Собр. Узак.», 1923 г., № 61, ст. 579); постановлением СНК от 26 апреля 1923 года об уменьшении местного сбора, взимаемого за нотариальное засвидетельствование договоров о праве застройки земельных участков, восстановлении разрушенных и достройки неоконченных домов («Собр. Узак.», 1923 г., № 61, ст. 580); постановлением ЦИК и СНК Союза ССР от 4 октября 1923 года о применении пониженных ставок пропорционального гербового сбора к договорам о застройке земельных участков, достройке неоконченных строений и пр. («Собр. Узак.», 1923 г., № 98, ст. 979); циркуляром Главкоммунхоза от 27 октября 1923 года за № 365 о соблюдении нотариального порядка заключения договоров о праве застройки («Бюллетень НКВД», 1923 г., № 25) и др.

Договор о праве застройки, под страхом недействительности его, должен быть совершен в нотариальном порядке (ст. 72 Гр. Код.). В нем обязательно указывается: наименование договаривающихся сторон, срок действия договора, точное определение сдаваемого под застройку участка, размер в рублях (золотых) и сроки взноса арендной платы, характер и размер строений, которые застройщик обязуется возвести, срок приступа к постройке (не более одного года со дня заключения договора), срок окончания постройки, условия поддержания строений в исправном виде, условия страхования строений и восстановления их в случае гибели, неустойка на случай просрочки и иных нарушений договора застройщиком (ст. 73 Гр. Код.).

Договор о праве застройки оплачивается: гербовым сбором *) в размере 0,15% с суммы его; нотариальным сбором в размере 1/8% с договора до 100 руб., 1/4% с договоров от 100 руб. до 1.000 руб. и 3/8% с договоров свыше одной тысячи рублей; местным сбором в размере до 50% с суммы нотариального сбора.

Ниже мы помещаем примерный договор жилищно-строительного кооперативного товарищества с коммунальным отделом о праве застройки свободного земельного участка (помещен в журнале «Жилищная Кооперация», 1924 г., № 5):

Тысяча девятьсот двадцать.................года..............................дня, мы, нижеподписавшиеся, с одной стороны, Жилищно-Строительное Кооперативное Товарищество.., именуемое ниже „Застройщик", в лице.., действующего на основании: 1) устава т-ва, зарегистрированного......................................; 2) постановления общего собрания членов т-ва от.................................., а с другой стороны,..............................коммунальный отдел, в лице заведующего отделом................................, заключили нижеследующий договор застройки в порядке 71 — 84 ст. ст. Гражданского Кодекса и инструкции НКВД от 31-го января 1923 года:

1)..коммунальный отдел предоставляет „Застройщику" сроком на...........................лет, считая с...................по....................земельный участок №.................., по улице..................................., граничащий, согласно прилагаемого к сему договору и составляющего с ним неразрывное целое ситуационного плана, составленного по с'емке с натуры (таким-то и тогда-то) с юга (с таким-то владением), на протяжении......................саж., с востока (с таким-то владением) на протяжении....................саж., с севера (с таким-то владением), на протяжении..................саж. и с запада (с таким-то владением) на протяжении.....................саж., мерою всего............................кв. саж.

2) Вышеописанный участок земли сдается „Застройщику" на следующих условиях:

а) „Застройщик" обязуется в течение.............................лет, считая с...................................., произвести застройку означенного участка..............................(указать какими—деревянными, каменными и т. п.) строениями общей кубатурой для жилых строений не менее....................................куб. саж., с необходимыми для жилых помещений службами, как-то:..;

*) При этом следует руководствоваться циркуляром Госналога НКФ СССР от 12 июля 1924 года за № 913 („Вестник Финансов", оф. отдел, 1924 г., № 56) об оплате гербовым сбором документов, относящихся к праву застройки.

б) к возведению жилых построек „Застройщик“ обязан приступить не позже, как через..................................по заключении сего договора, т.-е. не позже ....года;

в) строения должны быть построены „Застройщиком“ из доброкачественных материалов и во всем согласно утвержденных на общих основаниях проектов на означенные строения;

г) строения должны быть произведены и эксплоатируемы согласно строительному уставу, противопожарным и санитарным правилам и местным обязательным постановлениям по этим вопросам.

В случае отступления от приведенных в сем проекте договора условий, „Застройщик“ обязан произвести в постройке за свой счет соответствующие изменения и исправления, согласно указаниям технико-строительного и санитарного надзора в установленные означенным надзором в согласии с коммунотделом сроки.

д) „Застройщику“ представляется право пользоваться строительными материалами, находящимися и добывающимися на застраивающемся участке, но с тем, чтобы места добычи этих материалов надлежащим образом планировались по мере их использования, а также предоставляется в пределах этого участка устраивать колодцы и механические приспособления для подачи воды.

3) „Застройщик“ обязан не менее 10% площади участка засадить зелеными насаждениями.

4) „Застройщик“ обязан вдоль линии участка, примыкающей к улице, устроить тротуары по типу, установленному коммунотделом, ремонтировать их в дальнейшем и содержать эти тротуары, а равно и мостовую улицы на протяжении участка в должной чистоте.

5) „Застройщику“ предоставляется право возводить на сдаваемом ему участке дополнительные жилые и нежилые постройки, не упомянутые в сем договоре, по проектам, утвержденным в установленном порядке на общих основаниях.

6) В случае, если „Застройщик“ не приступит к работам по возведению построек в срок, указанный в п....................сего договора, т.-е...................................., то настоящий договор считается нарушенным „Застройщиком“ и расторгается в судебном порядке.

7) Если возведение постройки не будет „Застройщиком“ закончено к сроку, указанному в п....................сего договора, то на „Застройщика“ налагается неустойка в пользу коммунотдела в размере....................................., которая должны быть внесены в кассу коммунотдела в течение 15 дней по истечении указанного срока, и коммунотделом устанавливается новый срок для окончания

постройки. При невнесении неустойки в срок на „Застройщика“ начисляется пеня в размере..........% в месяц.

8) Если возведение построек не будет „Застройщиком“ закончено к сроку, указанному в п.................сего договора, по причинам, независящим от самого „Застройщика“, то срок окончания постройки коммунотделом должен быть изменен.

9) Если постройка не будет окончена к новому сроку, устанавливаемому согласно п. 8 сего договора, или, если „Застройщиком“ не будет внесена неустойка, и размер ее с наросшими на нее процентами превысит годовую арендную плату за предоставленный „Застройщику“ земельный участок, а равно, если невнесенная „Застройщиком“ арендная плата за участок превысит размер годичной платы ее, то коммунотдел может обратить взыскание в судебном порядке на право застройки и взыскание осуществить путем продажи права застройки с публичных торгов, при чем , если продажа права с публичных торгов не состоится, то право застройки переходит к коммунотделу.

10) За пользование участком устанавливается арендная плата в размере ....руб............коп. за весь участок, вносимая „Застройщиком“ в кассу коммунотдела по расчету вперед за каждую....................года, т.-е. по....................руб. в сроки......................................Для взноса арендной платы „Застройщику“ предоставляется 15 льготных дней, но если и в этот срок плата не будет внесена, то на подлежащую уплате сумму начисляется пеня в размере............процентов в месяц. В этом случае льготный срок отпадает.

11) В случае неуплаты арендных денег и причитающихся за просрочку взноса таковых пени в течение 12 месяцев после установленного договором срока, коммунотдел может обратить взыскание в судебном порядке на самое право застройки, при чем взыскание осуществляется путем продажи права застройки с публичных торгов.

12) Во все время действия настоящего договора „Застройщик“ уплачивает на общих основаниях своевременно все падающие на участок земли государственные и муниципальные налоги, а также сборы за коммунальные услуги, если таковые будут распространены и на этот участок. Строения, предназначенные для жилья, освобождаются от общегосударственных и местных налогов и сборов в течение десяти лет со дня отвода участка.

13) „Застройщик“ обязан находящиеся во владении постройки, как существующие, так и вновь возведенные, страховать в российских страховых учреждениях за свой счет и на свое имя. Страхование производится в полной сумме по оценке страхового учреждения. „Застройщик“ обязуется своевременно возобновлять страхование, а равно своевременно сдавать на страх все новые

возведенные части строений, следить за всеми сроками при внесении страховых премий и получении пожарного вознаграждения и вообще в точности исполнять все правила и полисные условия страхования. В случае истребления огнем какого-либо строения или части его, „Застройщик“ обязуется за счет страхового вознаграждения приступить в ближайший сезон к восстановлению сгоревшего строения. В случае неисполнения „Застройщиком“ его обязанностей по страхованию коммунотдел может производить страхование за его счет.

Примечание: При истреблении огнем значительной части жилых строений, срок действия настоящего договора удлиняется на срок по соглашению коммунотдела с „Застройщиком“.

15) При обращении взыскания на право застройки, коммунотделу принадлежит преимущественное перед другими кредиторами право удовлетворения и в случае, если продажа право застройки с публичных торгов не состоится, право застройки переходит к коммунотделу.

16) В течение всего срока действия настоящего договора, „Застройщик“ пользуется правом свободной и самостоятельной хозяйственной эксплоатации передаваемого ему по сему договору владения во всех частях его, как в отношении жилых, так и нежилых помещений (магазинов, складов и т. п.), без обязательства соблюдать какие-либо ограничительные нормы, как в отношении площади, так и размеров взимаемой с субарендаторов платы, сдавая помещения на условиях по соглашению со с'емщиком, на сроки не доле конечного срока пользования всем владением по сему договору на началах, исключающих капиталистическую прибыль всего предприятия; все поступления от эксплоатации владения поступают непосредственно к „Застройщику“, к которому переходят и все права домоуправления.

17) В течение срока действия настоящего договора „Застройщику“ предоставляется отчуждать и закладывать, согласно действующих узаконений, право застройки, как в целом, так и по частям, а также закладывать отдельные строения на срок не далее действия сего договора в нотариальном порядке, с последующей регистрацией этих сделок в коммунотделе, но со включением в акты о залоге условия о представлении коммунотделу права преимущественного удовлетворения по всем его денежным претензиям к „Застройщику“, вытекающим из настоящего договора.

18) В случае расширения законодательными или местными органами власти прав застройщиков, вообще, или „Застройщик“ по сему договору, по сравнению с существующими нормами, а равно в случае предоставления теми же органами власти права оказывать какие-либо льготы застройщикам вообще, или

„Застройщику“ по сему договору в частности, то таковые преимущества и льготы распространяются и на „Застройщика“ по сему договору автоматически. В частности, это касается удлинения срока действия договоров застройки, признания права собственности на строения и освобождения от всякого рода налогов.

19) По окончании срока действия сего договора сданный по сему договору под застройку участок земли, мерой..............................кв. саж., со всеми находящимися на нем жилыми и нежилыми постройками, изгородями, лесными и садовыми насаждениями, со всеми водопроводными, канализационными и электрическими сооружениями, если таковые на этом участке будут устроены, но за исключением всякого рода движимого имущества, которое не может составлять неот‘емлемой принадлежности построек, переходят к коммунотделу, при чем коммунотдел уплачивает „Застройщику“ стоимость означенных построек, сооружений и улучшений по их действительной стоимости ко времени расчета.

20) В случае досрочного прекращения сего договора или в случае ликвидации дел т-ва, отдельные члены этого кооперативного т-ва до окончания условленного настоящим договором..срока сохраняют свои права, как в отношении застройки отведенного каждому из них участка, так и в отношении уже застроенных и переданных для эксплоатации им участков на условиях, установленных настоящим договором.

21) В случае сдачи коммунотделом участка по окончании договора застройки в аренду, „Застройщику“ принадлежит преимущественное право на заключение договора.

22) Все споры, могущие возникнуть по сему договору, разрешаются судебными учреждениями гор...Юридический адрес „Застройщика“ для всех сношений с ним следующий...

О перемене своего адреса „Застройщик“ обязан своевременно ставить в известность коммунотдел.

23) Оплата сего договора гербовым сбором производится „Застройщиком“.

24) Настоящий подлинный договор хранится в коммунотделе, а засвидетельствованная копия с него передается „Застройщику“.

Примерный договор о праве застройки земельного участка с разрушенными или недоконченными строениями помещен в «Бюллетене НКВД», 1923 г., №№ 10 и 12.

В. ОБЩЕГРАЖДАНСКИЕ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВНЫЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

Ст. 28-я.

Членами общегражданских жилищно-строительных кооперативных товариществ, организуемых в целях, указанных в настоящем постановлении, могут быть:

а) все граждане, достигшие 18-тилетнего возраста и не лишенные по суду гражданских имущественных прав в порядке, предусмотренном уголовными кодексами союзных республик;

б) юридические лица, в пределах предоставленных им прав.

> **Примечание. Число членов общегражданского жилищно-строительного кооперативного товарищества не может быть менее 10-ти, если законодательством союзной республики не установлена иная, более высокая норма.**

Общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества представляют собой третий вид жилищных и второй вид жилищно-строительных кооперативов, отличающийся по своему составу от двух уже рассмотренных видов. Первый вид—жилищно-арендные товарищества включают в свой состав лиц, пользующихся избирательными правами в советы, второй вид—рабочие жилищно-строительные товарищества в свой состав могут принимать только рабочих и служащих всех предприятий, за исключением частных, а также безработных, инвалидов войны и труда; третий вид—общегражданские жилищно-строительные товарищества в своем составе могут иметь членами всех граждан, в том числе и не пользующихся избирательными правами в советы, при условии, если они не лишены по суду гражданских имущественых прав в порядке, предусмотренном уголовными кодексами союзных республик, т.-е. ст. 40 Уг. Код. РСФСР и аналогичными статьями уголовных кодексов прочих союзных республик. В силу этих статей (п. «г») суд может лишить на срок не свыше пяти лет гражданских имущественных прав, переименованных в ст. 5-й Гражданского Кодекса, т.-е. права «свободно передвигаться и селиться на территории союзной республики, избирать невоспрещенные законом занятия и профессии, приобретать и отчуждать имущества с ограничениями, указанными в законе, совершать сделки и вступать в обязательства, органи-

зовывать промышленные и торговые предприятия с соблюдением всех постановлений, регулирующих промышленную и торговую деятельность и охраняющих применение труда».

Помимо указанной особенности состава общегражданских жилищно-строительных кооперативных товариществ, законом предоставляется им право в число своих членов принимать также и юридические лица, т. е. «об'единения лиц, учреждения или организации, которые могут, как таковые, приобретать права по имуществу, вступать в обязательства, искать и отвечать на суде» (ст. 13 Гр. Код.).

Об'яснения к примечанию ст. 28-й—те же, что и для ст. 14-й и ст. 5-й.

Ст. 29-я.

Строения, как вновь возведенные, так и восстанавливаемые или достраиваемые, передаются общегражданским жилищно-строительным кооперативным товариществам по договору о праве застройки, согласно соответствующих постановлений гражданских кодексов союзных республик.

См. комментарий к ст.ст. 13-й и 27-й.

Ст. 30-я.

Общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества не в праве отчуждать и закладывать частным лицам возведенные строения или право застройки на восстановленные или достроенные ими строения.

Частными лицами не могут быть обращаемы взыскания по обязательствам товарищества ни на названные строения, ни на право застройки, принадлежащее общегражданским жилищно-строительным кооперативным товариществам.

См. комментарий к ст. 19-й.

Циркуляром НКВД за № 434 от 26 сентября 1924 года всем отделам местного хозяйства предписывается при сдаче в аренду земельных участков под застройку оказывать общегражданским жилищно-строительным товариществам преимущества перед всеми частными соискателями, а также и оказывать им возможное содействие для удешевления строительства.

Следует отметить следующее: рабочим жилищно-строительным товариществам разрешается отчуждать возведенные строения и право застройки лишь государственным учреждениям или рабочим жилищно-строительным кооперативным товариществам; общегражданским же жилищно-строительным товариществам запрещается отчуждение тех же об'ектов частным лицам.

Кроме того, общегражданские жилищно-строительные товарищества не в праве закладывать частным лицам возведенные строения или право застройки на восстановленные или достроенные ими строения. Вообще же право залога им предоставлено. Залог имущества регулируется ст.ст. 85—105 Гр. Код., а в отношении права застройки и ст. 79 Гр. Код. Договор залога строения и права застройки *), под страхом недействительности его, должен быть совершен в нотариальном порядке с последующей регистрацией в соответствующем коммунальном отделе (ст. ст. 79 и 90 Гр. Код.). Перезалог строений и права застройки совершается в этом же порядке (ст. 94 Гр. Код.). О прекращении залога строений и права застройки делается, по требованию заинтересованного лица (в данном случае—жил.-стр. т-ва), отметка в нотариальной книге и реестре коммунального отдела (ст. 105 Гр. Код.).

Следует иметь также в виду инструкцию НКЮ, НКФ и НКВД от 19 марта 1923 года за № 58 о порядке регистраций налагаемых на немуниципализированные строения и право застройки арестов и запрещений отчуждать и закладывать их («Собр. Уз.», 1923 г., № 4, ст. 627).

Ст. 31-я.

Доля жилой площади возводимых, восстанавливаемых и достраиваемых общегражданскими жилищно-строительными кооперативными товариществами строений, могущая быть предоставленной в наем не членам товарищества, определяется постановлениями местных губернских и областных исполнительных комитетов.

См. комментарий ст. 20-й.

---

*) Договоры займа под залог права застройки подлежат оплате гербовым сбором по правилам раздела третьего циркуляра Госналога НКФ СССР от 12 июня 1924 г. за № 913 („Вестник финансов“, оф. о., 1924 г., № 56).

Ст. 32-я.

Средства общегражданских жилищно-строительных кооперативных товариществ образуются из:

а) вступительных взносов и паев;

б) ежемесячных взносов членов товарищества на содержание домовладения товарищества;

в) поступлений от арендной платы за сдаваемые нежилые помещения и

г) иных поступлений.

> **Примечание. Ежемесячные взносы членов общегражданских жилищно-строительных кооперативных товариществ на содержание домовладений могут превышать размеры квартирной платы, установленные законодательством для граждан соответствующих категорий.**

См. комментарий к ст. 8-й и ст. 21-й.

Относительно примечания к рассматриваемой статье см. постановление ВЦИК и СНК от 1 июня 1925 года об оплате жилых помещений (в «Известиях ЦИК СССР», № 125 от 4 июня 1925 г. и в комментарии к ст. 8-ой).

Ст. 33-я.

Не-члены товарищества, снимающие жилую площадь, вносят квартирную плату на общих основаниях и подчиняются правилам, установленным законодательством союзных республик для найма жилых помещений.

Таким образом, для не-членов общегражданского жилищно-строительного кооперативного товарищества размер квартирной платы за занимаемую ими площадь, а также и правила пользования ею определяются общими для всех граждан данной союзной республики основаниями. Так, напр., в РСФСР такими основаниями служат ст.ст. 152—179 Гр. Код. об имущественном найме; постановление ВЦИК и СНК от 1 июня 1925 года об оплате жилых помещений («Изв. ЦИК СССР». № 155, от 4 июня 1925 г.); постановление ВЦИК и СНК от 31 июля 1924 г. о мерах к улучшению жилищных условий научных работников

(«Изв. ЦИК СССР», № 181 от 9 августа 1924 г.); изданный НКЗдравом и НКВнуделом список болезней, дающих право на дополнительную жилую площадь или отдельную комнату («Изв. ЦИК СССР», № 243 от 23 октября 1924 г.). Кроме того: постановление НКТ СССР, НКФ СССР и ВЦСПС от 4 августа 1924 года о порядке предоставления трудящимся льгот по квартирной плате, по оплате коммунальных услуг и оплате налогов («Известия», № 180, от 8 августа 1924 г.).

Ст. 34-я.

Члены жилищно-строительных кооперативных товариществ имеют право постоянного пользования жилым помещением, площадь которого зависит от количества принадлежащих им паев, но не может превышать размера площади, причитающейся члену товарищества и его семье, согласно нормам, установленным соответственным губернским и областным исполнительным комитетом.

Указанное в настоящей статье право переходит на общих основаниях по наследству.

К первой части настоящей статьи—см. комментарий к ст. 22-й.

Вторая часть статьи, устанавливающая право наследования пользования жилой площадью домовладения, принадлежащего общегражданскому жилищно-строительному кооперативному товариществу, отличается от аналогичной статьи (см. ст. 18-ю), определяющей право на жилище в случае смерти члена рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества. В последнем случае право наследования несколько отклоняется (см. комментарий к ст. 18-й) от общих оснований; в первом же случае, т.-е. в случае смерти члена общегражданского жилищно-строительного товарищества, наследование жилой площади происходит в соответствии со ст.ст. 416—435 Гражданского Кодекса, нормирующими наследственное право. Здесь, повидимому, допускается наследование и по закону и по завещанию (ст. 416 Гр. Код.). Круг лиц, призываемых к наследованию по указанным основаниям, ограничивается прямыми нисходящими (детьми, внуками и правнуками) и пережившим супругам умершего, а также нетрудоспособными и неимущими лицами, фактически находившимися на полном иждивении умершего не менее одного года до его смерти (ст. 418 Гр. Код.), и т. д.

Ст. 35-я.

Сдача в наем членами товарищества помещений лицам, не состоящим членами товарищества, помимо правлений жилищного товарищества, не допускается.

См. комментарий ст. 23-й.

Ст. 36-ая.

Члены жилищного товарищества участвуют в управлении делами товарищества на равных правах, независимо от количества принадлежащих им паев.

См. комментарий к ст. 10-й.

Ст. 37-я.

В случае выбытия члена товарищества из состава его, выбывающему члену возвращается внесенная им за пай сумма, за вычетом части, падающей на амортизацию находившегося в его пользовании жилища.

См. комментарий к ст. 25-й.

Ст. 38-я.

Ответственность общегражданского жилищно-строительного кооперативного товарищества по его обязательствам ограничивается имуществом, принадлежащим ему, как юридическому лицу.

Уставом товарищества может быть установлена дополнительная ответственность членов товарищества в пределах, предусмотренных законодательством союзных республик.

См. вторую часть ст. 30-й и вторую часть ст. 19-й, а также комментарий к ст. 11-й.

Кроме того, следует заметить, что максимальный размер дополнительной ответственности членов жилищно-арендного товарищества и рабочего жилищно-строительного товарищества по обязательствам их установлен не свыше пятикратного паевого взноса; для членов же общегражданских жилищно-строительных товариществ предел дополнитель-

ной кратной ответственности настоящим постановлением не определен и должен быть предусмотрен законодательством соответствующей союзной республики. Для РСФСР дополнительная ответственность установлена в пределах десятикратного размера пая (ст. 5-я постановления СНК РСФСР от 21 ноября 1924 г.—«Изв.», № 273 от 29 ноября 1924 г.).

Г. УСТАВЫ ЖИЛИЩНО-КООПЕРАТИВНЫХ ТОВАРИЩЕСТВ И ИХ РЕГИСТРАЦИЯ.

Ст. 39-я.

Уставы жилищно-кооперативных товариществ должны соответствовать нормальным уставам, утверждаемым в порядке, устанавливаемом законодательствами союзных республик.

Настоящая статья постановления предписывает законодательствам союзных республик утвердить нормальные уставы жилищных кооперативных товариществ—жилищно-арендного, рабочего жилищно-строительного и общегражданского жилищно-строительного,—которым должны соответствовать уставы ныне существующих жилищных товариществ, а также и вновь возникающих. До последнего времени существовавшие в РСФСР жилищно-кооперативные товарищества, в большинстве случаев, действовали на основании нормального устава жилищно-строительного кооперативного товарищества, утвержденного Президиумом Московского Совета Р., К. и К. Д. 17-го апреля 1923 года, и нормального устава жилищного кооперативного товарищества, утвержденного также Президиумом Московского Совета Р., К. и К. Д. 10 марта 1924 года. Ныне же, с опубликованием нормальных уставов жилищно-арендных, рабоче строительных и общегражданских строительных товариществ, утвержденных НКВД РСФСР 6-го марта 1925 года и зарегистрированных за №№ 164, 165 и 166 («Бюллетень НКВД», 1925 г., № 13), действующие жилищные кооперативы должны перейти на означенные уставы.

На Украине, в развитие «Положения о жилищно-потребительской кооперации» от 26 марта 1924 года («Вісті ВУЦВК», 1924 г., № 81), Главным Кооперативным Комитетом при СНК УССР утвержден 9 мая 1924 года примерный устав жилищного кооператива (арендного и строительного).

Ст. 40-я.

В уставе каждого жилищно-кооперативного товарищества должно быть указано:

а) наименование товарищества;

б) район его деятельности и место нахождения правления;

в) цель товарищества;

г) размер паевого, вступительного и ежемесячного взносов членов товарищества;

д) условия выбытия и исключения из членов товарищества;

е) ответственность членов по обязательствам товарищества, если таковая установлена;

ж) условия и порядок составления и утвеждения отчетов;

з) порядок распределения прибыли и убытков;

и) состав правления, порядок избрания и срок полномочия его членов;

к) состав ревизионной комиссии, порядок ее избрания и срок ее полномочий;

л) порядок и срок созыва общих собраний, условия деятельности их, порядок вынесения решений и составления протоколов;

м) поводы и порядок ликвидации товарищества.

В устав могут быть включены и другие постановления, определяющие отношения товарищества к членам и третьим лицам.

В этой статье постановления изложены обязательные элементы уставов жилищно-кооперативных товариществ. При отсутствии в уставе хотя бы одного из этих элементов, он не может быть зарегистрирован. Но так как устав каждого жилищного кооперативного товарищества должен соответствовать нормальным уставам, утвержденным в порядке, устанавливаемом законодательством союзных республик (ст. 39), то все обязательные элементы должны содержаться и в нормальных уставах. Указанные в настоящей статье требования—это минимум содержания уставов, но составители их не лишены права включать в них и другие правила, напр., о соединении данной организации с другими подобными ей, о порядке счетоводства организации и т. д.

Переходим к рассмотрению отдельных элементов устава жилкооперативов.

а) Наименование товарищества должно включать в себе основные признаки, характеризующие его. Таким образом, могут быть, например, следующие наименования жилищно-кооперативных товариществ: «Сормовское рабочее жилищно-строительное кооперативное товарищество», «Жилищно-строительный кооператив при Всероссийской Ассоциации Инженеров», «Жилищно-строительное кооперативное товарищество рабочих Богородско-Глуховской мануфактуры», «Общегражданское жилищно-строительное кооперативное товарищество г. Бердянска», «Жилищно-арендное кооперативное товарищество дома № 71 ул. Фр. Энгельса г. Ростова-на-Дону», «Жилищно-арендный кооператив Большого Балканского пер. гор. Москвы» и т. п. В наименование жилищного кооператива может быть включен какой-либо лозунг или эмблема; примеры таких наименований: Рабочее жилищно-строительное товарищество «Красный Реутовец», Рабочий жилищно-строительный кооператив «Ленинец», Общегражданское жилищно-строительное товарищество «Домостроитель», Жилищно-арендное товарищество Лефортовского района гор. Москвы «В единении—сила» и т. д.

б) Район деятельности жилищного кооператива и местонахождение правления его определяются соответствующими параграфами устава, следующего, примерно, содержания: «Район деятельности жилищно-строительного товарищества распространяется на территорию г. Бердянска» или «Район деятельности жилищно-арендного товарищества распространяется на Б. Балканский пер. г. Москвы»; «Правление жилищного товарищества находится в . . . .».

в) Цель жилищного товарищества может быть формулирована в уставе в выражениях соответствующих статей разбираемого постановления: «N-ское жилищно-арендное товарищество организуется в целях использования муниципализированных домовладений, предоставленных им в наем органами местного хозяйства»; «N-ское жилищно-строительное кооперативное товарищество имеет целью удовлетворение жилищной нужды своих членов путем возведения новых, восстановления разрушенных или достройки незаконченных жилых строений»; или более подробно: «N-ское жилищное товарищество имеет целью улучшение жилищных условий членов товарищества, управление, восстановление и поддержание домовладения в исправном и годном для жилья состоянии на основе договора с отделом местного хозяйства»; «N-ское жилищно-строительное кооперативное товарищество учреждается для предостав-

ления своим членам жилищ и иного назначения помещений, путем возведения новых построек, застройки отдельных земельных участков, достройки недоконченных зданий, а также капитального ремонта и восстановления домов, находящихся в непригодном для жилья состоянии. и для эксплоатации выстроенных, достроенных, восстановленных или капитально-отремонтированных зданий».

В нормальных уставах, утвержденных НКВД РСФСР, цели жилтоварпществ формулируются следующим образом: «Жилищно-арендные кооперативные т-ва под наименованием.................. образуются с целью улучшения жилищных условий своих членов путем арендования домовладения (ий) за №...... по ул. . . . . города. . . . . . ., содержания его (пх) в годном для жилья состоянии и предоставления своим членам в нем (в них) жилого и иного назначения помещений». «Рабочее жилищно-строительное кооперативное т-во под наименованием........... учреждается в............. с целью предоставления своим членам жилищ, а равно и для улучшения бытовых условий их жизни, путем возведения новых, восстановления разрушенных и достройки неоконченных строений». «Общегражданское жилищно-кооперативное т-во под наименованием.......... учреждается в....... с целью предоставления своим членам жилищ, путем возведения новых, восстановления разрушенных и достройки неоконченных строений».

г) Размер пая и вступительного взноса должны быть точно определены в уставе. Статьей 9-й постановления для членов жилищно-аредных товариществ высший размер вступительного взноса установлен в один рубль и паевого—в двадцать рублей. Следовательно, по уставу суммы эти могут быть понижены, но отнюдь не повышены. Что же касается размеров пая и вступительного взноса для членов жилищно-строительных товариществ, как рабочих, так и общегражданских, то постановлением предел таковых не установлен, и вопрос этот, повидимому, будет различно решаться для каждого жилищно-строительного товарищества, так же, как и размер ежемесячных взносов, определяемых стоимостью строительных работ, амортизацией, величиной эксплоатационных расходов и т. п.

д) Условия выбытия и исключения из членов товарищества должны быть ясно и детально изложены в уставах, дабы оградить членов от возможного произвола органов управления товарищества. Член товарищества в праве добровольно выйти из состава его. Исключение же

его может произойти по постановлению общего собрания в случаях: утери им избирательных прав (причина для исключения из состава жилищно-арендного и рабочего жилищно-строительного товарищества) или лишения по суду гражданских и имущественных прав (причина для исключения из состава общегражданского жилищно-строительного товарищества); неплатеж квартирной платы и других обязательных взносов в течение определенных законом сроков (ст. 171-ГК); хищнического отношения к жилью; поведения, нарушающего нормальную жизнь населения дома; неподчинения постановлениям общего собрания и правления.

При выбытии члена товарищества ему возвращается паевой взнос (но не вступительный) с начислением прибылей и вычетом убытков, а для членов жилищно-строительных товариществ—за вычетом суммы, падающей на амортизацию находившегося в его пользовании жилища. Паевые взносы подлежат возврату по истечении определенного количества времени со дня утверждения общим собранием годичного отчета товарищества.

е) Ответственность членов по обязательствам товарищества может ограничиться лишь суммой внесенных им паев или же, сверх того, еще дополнительными суммами, обычно в кратном размере по отношению к обязательным их паям. Для членов жилищно-арендных и рабочих жилищно-строительных товариществ дополнительная ответственность ограничена размерами пятикратного паевого взноса; предел дополнительной ответственности членов общегражданских жилищно-строительных товариществ устанавливается законодательством союзных республик. В РСФСР максимальная дополнительная ответственность—десятикратная.

ж) Условия и порядок составления и утверждения отчетов должны быть в главнейших чертах предусмотрены уставом. По действующим законам, за каждый минувший год составляется правлением отчет об операциях организации и баланс ее оборотов.

Помимо отчета и баланса, необходимо составлять сметы и план действий, которые, после проверки их ревизионной комиссией, с заключением последней, представляются на рассмотрение и утверждение общего собрания товарищества. Отчет должен быть составлен и подписан членами правления и ревизионной комиссии не позднее, чем за две не-

дели до общего собрания, в течение какового времени он вместе с книгами и документами должен быть в определенные часы открыт для обозрения членами товарищества. Утвержденный общим собранием отчет хранится при делах товарищества и обычно в копиях предоставляется в соответствующие союзные об'единения жилищной кооперации, а также и в другие учреждения, по усмотрению правления товарищества.

з) Порядок распределения прибылей и убытков обычно бывает следующий:

Определенная часть чистой прибыли, оставшейся за покрытием всех расходов, общим собранием товарищества отчисляется в запасный капитал, часть—в амортизационный капитал, а оставшаяся сумма—в проценты на паи, на образование специальных капиталов и на другие цели, предусмотренные уставом товарищества.

Оказавшийся по оборотам товарищества убыток покрывается из сумм основного и запасного капиталов, а в случае недостаточности их путем разверстки между всеми членами товарищества пропорционально числу принадлежащих им паев в пределах основной и дополнительной ответственности.

и) Правление товарищества избирается общим собранием его в составе обычно не менее трех членов и двух кандидатов к ним, сроком на один год (см. комментарий к ст. 42-й).

и) Ревизионная комиссия товарищетсва также избирается общим собранием сроком на один год из числа членов товарищества, не принадлежащих к составу правления или служащих товарищества, в количестве не менее трех членов и одного кандидата к ним (см. комментарий к ст. 42-й).

л) Общие собрания товарищества бывают обыкновенные и чрезвычайные. Обыкновенные собрания созываются правлением товарищества не реже одного раза в шесть месяцев. Чрезвычайные же общие собрания созываются по мере надобности для рассмотрения дел, не терпящих отлагательства, по усмотрению правления, по требованию ревкомиссии или определенной части членов товарищества. К обсуждению в общих собраниях допускаются лишь вопросы, поименованные в повестках. Решения принимаются открытым голосованием, надлежащим большинством голосов и заносятся в книгу протоколов, подписываемых предсе-

дателем и секретарем собрания, а также присутствующими членами правления и ревкомиссии и несколькими членами товарищества. Постановления общих собраний обязательны и для отсутствующих членов товарищества (см. комментарий к ст. 42-й).

м) Поводами ликвидации товарищества является следующее: постановление суда о несостоятельности товарищества; постановление общего собрания членов, принятое квалифицированным большинством, наличие в товариществе количества членов менее установленного законом минимума; прекращение действия договора жилтоварищества с отделом местного хозяйства; постановление соответствующих органов власти о прекращении товарищества, в случае отступления его от указанных в уставе цели и уклонения деятельности его в сторону, противную интересам государства.

Для ликвидации товарищества общим собранием избирается в числе не менее трех членов ликвидационная комиссия, которая в своей деятельности руководствуется наказом общего собрания. Ликвидационная комиссия ставит в известность отдел местного хозяйства о начале ликвидации, публикует об этом же во всеобщее сведение, вызывает кредиторов, принимает меры к полному их удовлетворению, реализует имущество товарищества, получает причитающиеся товариществу суммы, производит взыскания по его требованиям, вступает в соглашения и мировые сделки с третьими лицами, возвращает паи членам, дает оставшемуся имуществу назначение согласно постановления общего собрания, составляет отчет о своей деятельности, представляет его с заключением ревкомиссии на утверждение общего собрания, ставит в известность коммунальный отдел и публикует во всеобщее сведение об окончании ликвидации, сдает жилсоюзу книги, дела и документы прекратившего существование жилищного кооператива.

н) На основании постановления СНК РСФСР от 21 ноября 1924 года (ст. 8), в нормальных уставах, издаваемых для жилищно-арендных и общегражданских жилищно-арендных товариществ, должно быть предусмотрено право исполкомов устанавливать контроль над выполнением жилищно-кооперативными товариществами принятых ими на себя по договору с отделами местного (коммунального) хозяйства обязательств, а также над правильным использованием жилой площади в жилищно-арендных товариществах.

Ст. 41-я.

Право юридического лица приобретается жилищно-кооперативными товариществами со дня их регистрации в установленном порядке. Порядок регистрации уставов жилищно-кооперативных товариществ, а также правила перехода существующих жилищных товариществ на устав жилищно-арендных кооперативных товариществ определяется законодательством союзных республик.

О правах юридического лица см. пункт 1-й комментария к ст. 6-й.

Согласно настоящей статьи уставы жилищно-кооперативных товариществ должны регистрироваться в порядке, устанавливаемом законодательством союзных республик. До последнего времени регистрация жилищно-кооперативных товариществ в РСФСР происходила по правилам, установленным органами местной власти, при чем в большинстве случаев рецепировалась практика Москвы.

Обязательным постановлением московского коммунального хозяйства о порядке регистрации жилищных товариществ («Ком. Труд», № 459, от 9 октября 1921 г.) предлагалось жильцам домовладений, желающим организовать жилищное товарищество, подавать в МКХ заявление о регистрации, с приложением к нему подписки о подчинении нормальному уставу жил.-тов. и списка всех жильцов домовладения с указанием их возраста. Заявление о регистрации рассматривалось в течение двухнедельного срока со дня его подачи. Отказ в регистрации должен был быть мотивирован, а жалобы на него приносились в президиум МСР и КД в двухнедельный срок со дня извещения об отказе. Согласно постановления Президиума МСР и КД от 5 января 1922 года («Изв. Отд. Упр.», № 2 от 14 января 1922 г.), в течение недели после регистрации жилищного товарищества, общее собрание его членов избирало правление и предоставляло в МКХ выписку из протокола об этом, вместе с двумя экземплярами характеристики домовладения, описи инвентаря и описи необходимого ремонта. Не позднее трех дней после представления указанных документов должна была быть произведена проверка их на месте и установлен, на один из ближайших трех дней, точный срок подписания договора между правлением товарищества и МКХ.

Порядок регистрации жилищно-строительных товариществ устанавливался постановлением Президиума Моск. Совета Р. К. и К. Д. от 14 мая 1923 года («Изв. Отд. Упр.», № 55 от 25 мая 1923 г.). Заявление о регистрации, подписываемое не менее, как пятью учредите-

лями, подписи которых, а также их правоспособность и дееспособность, должны были быть заверены нотариальном порядком, предоставлялось в отдел жилищно-строительных коллективов МУНИ. К заявлению прилагались: именной список и адреса учредителей товарищества, подписка о подчинении нормальному уставу и подписанный учредителями нормальный устав в двух экземплярах или же в том же количестве экземпляров выработанный ими проект устава. Заявления рассматривались особой комиссией. Отказ в регистрации мог последовать в следующих случаях: а) если заявители не желали подчиняться нормальному уставу; б) если внесенные заявителями изменения в уставе являлись неприемлемыми; в) если правоспособность подавших заявление лиц не была удостоверена нотариусом и г) если подавшие заявление ограничены были в своих правах по суду. На отказ в регистрации могла быть в двухнедельный срок принесена жалоба в Президиум Московского Совета.

В настоящее время в силу ст. 5-ой постановления СНК РСФСР от 21 ноября 1924 года и ст. ст. 2-ой и 14-ой инструкции НКВД по его применению от 25 марта 1925 года, уставы жилищных кооперативных товариществ всех видов регистрируются в союзах жилищной кооперации по месту своего возникновения. Там, где жилсоюзы не организованы, жилтоварищества регистрируются в соответствующих отделах местного или коммунального хозяйства.

Для регистрации жилищно-арендного товарищества требуется представление протокола общего собрания жильцов об образовании товарищества и устава (в двух экземплярах) товарищества, подписанных не менее половиной числа лиц, проживающих в данном домовладении и пользующихся избирательными в советы правами, и, во всяком случае, не менее десятью лицами. Кроме того, рекомендуется также представить поименный список граждан, проживающих в домовладении и имеющих избирательные права.

Для регистрации строительных кооперативов необходимо в те же инстанции представить заявление, подписанное не менее десяти учредительными, и два экземпляра устава.

Подписи в обоих случаях должны быть удостоверены нотариусом, завкомом или месткомом.

В регистрации жилищно-кооперативного товарищества не может быть отказано, если устав его соответствует нормальному уставу жи-

лищно-арендного, рабочего или общегражданского товарищества по принадлежности, утвержденному НКВД.

На украине уставы жил.-кооперативных товариществ регистрируются в соответствующих губернских кооперативных комитетах (губкооперкомах).

Существующие жилищные товарищества, согласно ст. 41-й настоящего постановления о жилкооперации, должны перейти на устав жилищно-арендного кооперативного товарищества; порядок этого перехода устанавливается законами существующих союзных республик.

В РСФСР, согласно ст. 9-ой постановления СНК РСФСР от 21 ноября 1924 года и п. 10-го инструкции НКВД от 25 марта 1925 года, жилищные товарищества, уставы коих не соответствуют ныне действующему нормальному уставу жилищно-арендного кооперативного товарищества, переходят на новый устав по принятию об этом постановления общим собранием членов. О переходе на новый устав подается заявление, подписанное членами товарищества в количестве не менее того, которое является необходимым для образования жилищно-арендных товариществ, в губисполком (через Коммунальный Отдел) и одновременно доводится до сведения соответствующего союза жилищной кооперации. Регистрирующие органы при отсутствии в течение двухнедельного срока возражения со стороны губисполкома решают вопрос об регистрации на общих основаниях. По постановлению губ. или обл. исполнит. комитетов переход жил. товариществ на нормальный устав может быть допущен в порядке регистрации без заявления в губисполком.

Д. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КООПЕРАТИВНЫХ ТОВАРИЩЕСТВ.

Ст. 42-я.

Органами управления жилищно-кооперативных товариществ всех видов являются общее собрание членов товарищества и правление его, избираемое общим собранием. Каждое жилищно-кооперативное товарищество избирает также ревизионную комиссию.

Высшим органом управления жилищно-кооперативного товарищества является общее собрание его членов. Порядок и срок созыва общих собраний, условия деятельности их, порядок вынесения решений, составления протоколов и т. д. определяются уставами т-в (ст. 40, п. «л»).

В круг дел общего собрания входит разрешение лишь важнейших вопросов: определение числа членов правления и ревизионной комиссии и избрание их; назначение содержания выборным органам т-ва; рассмотрение жалоб на правление, ревкомиссию и другие органы т-ва; привлечение членов их к ответственности; устранение должностных лиц; избрание представителей товарищества для участия в собрании уполномоченных того союза жилищной кооперации и других организаций, членом коих товарищество состоит, а равно и для представительства в других случаях; принятие и исключение членов т-ва; рассмотрение и утверждение отчетов, балансов, смет, планов и т. п.; утверждение инструкций для органов т-ва и заведующих домами; рассмотрение проектов договоров, заключенных т-вом и утверждение некоторых из них, сумма коих превышает установленную общим собранием; разрешение вопросов о займах и залогах; определение размеров взносов, определение числа паев, коим может владеть одно лицо; установление и изменение порядка оплата паев и условий расрочки погашения их стоимости; утверждение распеределения помещений между членами товарищества; распределение прибылей и убытков; установление расценки стоимости помещений; определение условий сдачи помещений посторонним лицам; разрешение вопросов об аренде недвижимых имуществ для т-ва; установление порядка хранения сумм т-ва и расходования запасного капитала; рассмотрение проектов изменений в уставе; решение вопросов о соединении т-ва с другими, о закрытии т-ва и ликвидации его дел.

В функции общего собрания жилищно-строительного товарищетсва входит, помимо перечисленного, также и вопросы предпринимаемой т-вом постройки новых домов, восстановления разрушенных или достройки неоконченных, при чем общее собрание утверждает планы и сметы на них, а также утверждает предложения правления о приглашении определенных подрядчиков и архитекторов и т. п.

Правление—исполнительный орган товарищества, избираемый общим собранием (ст. 40 ,п. «и»), подчиненный ему и ответственный перед ним. Правление ведает всеми делами жилищного товарищества и действует без особой на то доверенности. Ответственность *) членов правления—солидарная (ст. 115 Гр. Код. РСФСР). Важнейшие обязанности, возлагаемые на правление, следующие: организация счетоводства

*) Согласно раз'яснения пленума Верховного Суда РСФСР от 19 января 1925 года, члены правлений жилищных т-в подлежат ответственности за растрату по 113 ст. Уг. Код. („Еж. Сов. Ю.“, 1925 г., № 7).

и ведения отчетности, а также составление отчета, баланса и плана деятельности, утверждаемых общим собранием членов т-ва; прием, выдача и хранение сумм порядком, определенным общим собранием; приглашение и увольнение служащих; управление домовладениями, принадлежащими т-ву на праве аренды, собственности или застройки; сдача в аренду квартир и нежилых помещений посторонним лицам; страхование имущества т-ва; кредитование от имени т-ва в пределах, установленных общим собранием; заключение от имени т-ва актов обязательственного характера; выдача различного рода доверенностей, в том числе и на ведение судебных дел т-ва; разрешение вопросов о закупке топлива и потребных для текущего ремонта материалов, а также и для капитального ремонта, постройки новых строений, восстановления разрушенных и окончания недостроенных, согласно смет, утвержденных общим собранием, и т. д.

Для контроля над действиями органов управления жилищного товарищества и ведением в нем дел, общим собранием избирается ревизионная комиссия (ст. 40, п. «к»), в функции которой входит следующее: периодическая и внезапная проверка наличности денег, материалов и всякого рода имущества во всех предприятиях товарищества и сличение с книгами данных проверки; поверка отчетов, книг и документов; представление общему собранию заключений о годовом отчете, балансе, смете, планах деятельности и о действиях правления и должностных лиц т-ва; рассмотрение жалоб на правление, составление по ним заключений и т. п. Доклады общему собранию ревизионная комиссия делает определенное в уставе количество раз и, кроме того, во всех случаях, когда признает это необходимым.

Е. СОЮЗЫ ЖИЛИЩНОЙ КООПЕРАЦИИ.

Ст. 43-я.

Жилищные кооперативные товарищества всех видов могут об'единяться в единые городские и губернские (и соответствующие им) союзы жилищной кооперации. Последние могут об'единяться, с разрешения экономических совещаний соответствующих республик, в союзы жилищной кооперации в масштабе союзных республик.

Примечание. В крупных городах, помимо городских союзов, могут быть образуемы районные союзы жилищной кооперации.

Настоящей статьей жилищно-кооперативным товариществам предоставляется право об'единяться в союзы: городские, губернские и в масштабе союзных республик, при чем для образования последних установлен разрешительный порядок (см. ст. 47 и комментарий к ней).

Городские союзы жилищной кооперации являются **едиными** союзами, т.-е. в каждом городе более одного союза не может существовать, за исключением лишь крупных городов (Москва, Ленинград, Харьков и т. п., где наряду с общегородским союзом, могут быть образованы и районные союзы, об'единяющие жилищные товарищества определенного района города. Губернские (и соответствующие им: областные, окружные) союзы являются также едиными.

Районные союзы жилищной кооперации, об'единяющие первичные кооперативы, представляют собою организации второй степени так же, как и единые союзы городов, в которых не существует районных союзов. Губернские союзы, об'единяющие городские союзы, являются кооперативами третьей степени, и союзы в масштабе союзных республик, об'единяющие губернские (и соответствующие им) союзы, организациями четвертой степени. Образование союза жилищной кооперации в масштабе Союза ССР постановлением не предусмотрено.

В постановлении не указывается также, при каком наименьшем количестве членов может быть образован и действовать союз жилищной кооперации. По аналогии с другими видами кооперации нужно было бы считать, что союзы должны об'единять не менее трех членов. Так вопрос и будет, вероятно, решен для союзов губернских и в масштабе республик. Что же касается городских союзов, об'единяющих первичные жилищные организации, то этот минимум, по всей вероятности, будет здесь повышен, поскольку, с одной стороны, жилищных товариществ в каждом городе насчитывается сотни и тысячи и, с другой стороны, каждое жилищно-кооперативное т-во, в большинстве случаев, представляет собою незначительную величину в хозяйственном отношении. На Украине так вопрос и решен: согласно ст. 25-й положения о жилищно-потребительской кооперации (постановление ВУЦИК и СНК УССР от 26 марта 1924 года), для образования союзного об'единения жилищной кооперации необходимо наличие не менее **десяти** жилищных кооперативов.

Ст. 44-я.

Органами управления союзов всех степеней являются собрания уполномоченных от входящих в их состав организаций и избираемые собраниями уполномоченных правления; органами контроля являются ревизионные комиссии. Правом избирать и быть избираемыми во все органы управления и контроля союзов всех степеней пользуются только уполномоченные, обладающие избирательным правом в советы.

Функции собрания уполномоченных союза жилищной кооперации те же, что и общего собрания первичного жилищного кооператива; функции правления и ревизионной комиссии союза аналогичны функциям правления и ревкомиссии жилтоварищества (см. комментарий к ст. 42).

Необходимо обратить внимание на вторую часть статьи 44-й, которой право избирать и быть избираемыми во все органы управления и контроля союза предоставляется только тем уполномоченным, которые обладают избирательными правами в советы. Это правило следует иметь в виду общегражданским жилищно-строительным кооперативам, в составе которых могут быть лица и не пользующиеся правом избирать в советы, а лишь не лишенные судом гражданских имущественных прав (ст. 28, п. «а»). Указанные жилищные товарищества, дабы не подвергнуться действию вышеупомянутого правила, должны избирать уполномоченных в свой союз из числа тех своих членов, которые обладают вполне гражданскими политическими правами.

Ст. 45-я.

Союзам жилищной кооперации всех степеней предоставляется:

а) организовывать и инструктировать жилищно-кооперативные организации низших степеней;

б) производить ревизии и обследования об'единяемых ими организаций;

в) давать юридические и строительно-технические консультации об'единяемым организациям;

г) содействовать развитию жилищной кооперации в районе союза путем выпуска периодических и иных изданий, созыва с'ездов и совещаний и т. д.;

д) производить заготовительные операции для снабжения своих членов строительными и топливными материалами и предметами домового оборудования и санитарно-технического характера, производя таковые преимущественно через другие виды кооперации;

е) устраивать подсобные предприятия по добыче и обработке строительных материалов;

ж) способствовать своим членам в деле получения кредита и в случае возможности кредитовать их за свой счет;

з) принимать на себя агентуру по страхованию строений своих членов.

Союзы жилищной кооперации образуются для хозяйственного обслуживания своих членов, руководства организацией жилищных кооперативов, правильной постановки и развития их деятельности, направленной к наиболее успешному достижению их задач. В интересах достижения этих целей союзам жилкооперации и предоставляются права, перечисляемые в настоящей статье. Права эти разнообразны: здесь и заготовительные операции, и производственные, и кредитные, и страховые, и организационные, и просветительные. Каждая из этих областей регулируется соответствующими законоположениями, некоторые из которых следует отметить.

В отношении промышленной деятельности кооперации всех видов, в том числе и жилищной, необходимо указать одно ее преимущество перед частными лицами и учреждениями чрезвычайной важности, устанавливаемое ст. 57 Гр. Код.: «Промышленные предприятия, организуемые и приобретаемые кооперативными организациями... могут состоять в собственности упомянутых организаций, **независимо от числа занятых в предприятии рабочих».**

Что касается кредитных операций жилищных кооперативных союзов, то здесь необходимо остановиться на вопросе о ревизии и надзоре за ними и отчетности их. По этому поводу Советом Труда и Обороны издано постановление от 13 июня 1923 года («Собр. Узак.», 1923 г., № 56, ст. 545) о ревизии кредитных кооперативов и их союзов и надзоре за ними, относящееся и к организациям других видов кооперации, в том числе и жилищной, ведущим кредитные операции. Такого рода организации должны быть не менее одного раза в год обревизованы сведущими лицами, не принадлежащими к составу членов их, при чем назначение этих лиц для обревизования кооперативов, входящих в состав

союзов, предоставляется этим последним, если в уставе их имеется указание на производство ими ревизий своих членов; в противном случае—губфинотделами.

В развитие этого постановления Народным Комиссариатом Финансов Союза ССР утверждена 29 января 1924 года инструкция («Вестник Финасов», оф. отдел, 1924 г., № 13) о представлении в органы НКФ периодической отчетности кредитными кооперативами и их союзами, а также организациями других видов кооперации с кредитными функциями. Первичные кооперативы представляют месячные балансы и годовую отчетность по определенным формам в губ(об)финотделы по принадлежности. Союзы представляют те же материалы по иным формам в губ(об) финотделы, если район деятельности их не превышает губернии или области, в НКФ сответствующей союзной республики, если район деятельности их превышает губернию или область, и в НКФ Союза ССР, если район деятельности союза распространяется на территорию СССР. Месячная отчетность представляется не позднее последнего числа следующего за отчетным месяца, а годовая не позже 31 декабря. Как месячная, так и годовая отчетность должны быть в двух экземплярах, при чем к годовому отчету прилагается копия годового общего собрания (собрания уполномоченных), на коем был утвержден годовой отчет. Помимо того, указанные выше кооперативы обязаны представлять в те же органы НКФ сведения об открытии или прекращении действий организации, составе органов управления и копии протоколов общих собраний.

Относительно страховых операций отметим следующее: Государственное имущественное страхование в РСФСР введено декретом СНК от 6 октября 1921 года («Собр. Узак.», 1921 г., № 69, ст. 554), статьи 4 и 5 которого относятся к имущественному страхованию кооперации. Обязательному страхованию подлежат все хозяйства и предприятия земледельческие, промышленные, ремесленные, кустарные, как единоличные, так и коллективные, т.-е. принадлежащие артелям, т-вам, об-вам и коммунам на праве собственности или находящиеся в их аренде. Кооперативным организациям предоставляется право взамен обязательного госуд. страхования организовывать взаимное страхование собственных имуществ под контролем Упр. Гос. Страхования, с перестраховкой страховых рисков в определенной доле в государственной страховой организации.

В постановлении СНК от 25 июля 1922 года о страховании коммунальных имуществ («Собр. Узак.», 1922 г., № 46, ст. 581) указывается, что государственное страхование распространяется на имущество коммунальных хозяйств, находящееся в арендном пользовании или иных основаниях у частных лиц, кооперативов и др. коллективов. На основании этого постановления организован Совет по делам страхования (постановление НКФ от 27 ноября 1922 года—положение о Совете по делам страхования), в состав которого входят также, в качестве постоянных членов, и представители Всероссийского Кооперативного Страхового Союза и Центросоюза.

16-го декабря 1921 года Гл. Упр. Госуд. Страхования утверждено положение об организации страхования имущества, принадлежащего кооперативным организациям, а 12 апреля 1923 года Советом по делам страхования одобрена инструкция по осуществлению Гл. Упр. Госуд. Страхования контроля и надзора (на основании ст. 5-й декрета от 6-го октября 1921 г.) над деятельностью кооперативных страховых организаций.

Устав Всероссийского Кооперативного Страхового Союза 16 декабря 1921 года утвержден Главным Управлением Государственного Страхования Народного Комиссариата Финансов.

Кроме того, жилищным кооперативным организациям следует руководствоваться еще следующими узаконениями: инструкцией Госстраха и Главкоммунхоза от 9 января 1923 г. по страхованию коммунальных имуществ, сданных в аренду («Бюллетень НКВД», 1923 г., № 2) и циркуляром ГУКХ от 5 сентября 1923 г. за № 284 о категориях домов, подлежащих обязательному страхованию в Госстрахе («Бюллетень НКВД», 1923 г., № 18).

Просветительная деятельность союзов жилкооперации состоит в распространении идей жилищной кооперации и популяризации ее задач и ведется под общим контролем Наркомпроса, осуществляемым на местах отделами Наробраза. Деятельность эта выливается в различные формы: устройство курсов, лекций, чтений, кино-картин, спектаклей, организации выставок, библиотек, читален, клубов, издание газет, журналов, книг, брошюр, листков, плакатов и т. п. Просветительная деятельность кооперации всячески поощряется действующими узаконениями; напр., постановлением ЦИК и СНК Союза ССР от 6-го июня 1924 г. («Изве-

стия», № 128 от 7-го июля 1924 г.) совершенно освобождены от пром. налога издательства и книжная торговля кооп. организации.

Ст. 46-я.

В уставе каждого союза жилищной кооперации должны быть указаны:

а) наименование союза;

б) район его деятельности и местонахождение правления;

в) цель организации союза;

г) условия вступления, выбытия и исключения из членов союза;

д) ответственность членов по обязательствам союза, если таковая установлена;

е) условия и порядок образования капитала;

ж) размер пая и вступительного взноса;

з) срок и порядок обревизования и утверждения отчетов;

и) порядок распределения прибылей и убытков;

к) состав правления, порядок избрания и срок полномочия его членов;

л) состав ревизионной комиссии, порядок избрания и срок полномочия ее членов;

м) порядок и срок созыва собрания уполномоченных, условия деятельности его, порядок постановления решений и составления протоколов;

н) случаи и порядок ликвидации союза.

В устав могут быть включаемы и другие постановления, определяющие отношения союза к своим членам и третьим лицам.

В этой статье постановления так же, как и в ст. 40-й по отношению к уставам первичных жилищных кооперативов, изложены обязательные элементы уставов союзов жилищной кооперации. Нормальных уставов для жилищных союзов закон не устанавливает.

В уставе каждого союза жилищной кооперации должны быть налицо те же обязательные элементы, что и в уставах жилищно-кооперативных товариществ и, сверх того, еще один: условия и порядок образования капитала.

Остановимся лишь на некоторых из обязательных элементов устава жилсоюза, так как значительная часть их (под литерами «д», «з», «и»,

«к», «л», «м», «н») по существу сходна с таковыми же элементами устава жилтоварищества, уже рассмотренными в комментарии к ст. 40.

1) Наименование союза зависит от района деятельности его. Так, могут быть следующие наименования: «Союз жилищных товариществ Бауманского района гор. Москвы», «Тверской городской союз жилищных кооперативов», «Воронежский губернский союз жилищной кооперации», «Северо-Кавказский краевой союз жилищной кооперации», «Всеукраинский союз жилищной кооперации» и т. п.

2) Район деятельности союза определяется в уставе или прямым указанием границ его: «Деятельность союза распространяется на территорию»... (Бауманского района г. Москвы», г. Твери, Воронежской губернии, Северо-Кавказского края, УССР и т. д.), или же указанием на состав членов союза: «Членами союза могут быть жилищно-кооперативные товарищества (или жилищно-кооперативные союзы), действующие в районе. . . . . . .».

3) Цель организации союза может быть выражена в уставе следующим образом: «N-ский союз жилищной кооперации имеет целью организовывать торговые, производственные и технические операции для обслуживания своих членов, руководить организацией жилищных кооперативов и способствовать правильной постановке и развитию деятельности своих членов, направленной к наиболее успешному достижению их задач».

Местонахождение правления также должно быть предусмотрено соответствующим параграфом устава: «Правление союза находится в . . . . (Москве, Твери, Воронеже, Ростове н/Д, Харькове и т. д.).

4) Условия вступления, выбытия и исключения из членов союза должны быть установлены в разделе устава: «Состав союза, права и обязанности его членов». При вступлении в союз жилкооператив обязан внести вступительный и паевые взносы, а также дать подписку подчиняться все правилам устава союза и отвечать в определенных пределах по его обязательствам. Выход члена из союза свободный; необходимо лишь подать соответствующее заявление, основанное на постановлении общего собрания или собрания уполномоченных. Исключение из состава союза может произойти лишь по постановлению собрания уполномоченных его в том случае, если член не выполняет своего устава

или устава своего союза, а также, если он нарушает свои обязательства перед союзом или явно действует в ущерб ему.

При выбытии члена союза ему возвращаются, по истечении определенного количества времени со дня утверждения собранием уполномоченных годового отчета союза, паевые взносы с начислением прибыли и вычетом убытка.

5) Условия и порядок образования капиталов. Союзы жилищной кооперации могут образовать различные капиталы: основной, оборотный (паевой), специальные.

Основной капитал является капиталом неделимым, образуется из вступительных взносов и определенных отчислений от чистой прибыли и предназначается по преимуществу на приобретение строений и на покрытие убытков, но может находиться и в оборотах союза.

Оборотный капитал образуется из паевых взносов членов и имеет назначение ведение текущих операций союза.

Специальные капиталы могут быть различные: запасный, амортизационный, промышленный и т. д. Образуются они из отчислений от чистой прибыли, специальных надбавок на отпускаемые товары и материалы, ежегодно начисляемых на них процентов и т. п.

6) Размер пая и вступительного взноса обычно устанавливается следующим порядком: для вступительного взноса определяется твердая цифра (50 руб., 25 рублей). Общее же число обязательных паев, которое должен внести каждый член союза, определяется количеством членов его, при чем за каждого члена вносится какая-либо небольшая сумма, напр., 50 коп., 1—2 руб. Таким образом, жилтоварищество, насчитывающее в своем составе, напр., 200 человек, при своем вступлении в союз вносит вступительный взнос, примерно, в сумме 10 руб., и паевых взносов, из расчета по пятьдесят копеек на члена т-ва, на сумму в 100 рублей.

В некоторых союзах жилкооперации практикуется иной порядок определения вступительных и паевых взносов своих членов: в основу берется общая сумма месячной арендной платы, получаемой данным жилтовариществом, членом союза. Так, например, в Ростовском на Дону Союзе Жилищных Кооперативов вступительный взнос установлен в размере 20% суммы арендной платы за последний месяц, а паевой—в размере всей суммы месячных поступлений по аренде помещений домовладения т-ва.

Центральным Союзом Жилищной Кооперации РСФСР вступительные взносы арендных и строительных товариществ в союзы установлены в размере 5—25 рублей, в зависимости от мощности т-ва. Паевой взнос арендного т-ва в местный союз определен в размере 15% паевого капитала т-ва, а паевой взнос строительного т-ва—в 1 руб. 50 коп. с каждого члена товарищества.

Вступительные взносы союзов и отдельных строительных товариществ, вступающих в Центрожилсоюз, установлен в 100 рублей, а паевые взносы—в размере 20% паевых капиталов каждого союза или 1 р. 50 к. с каждого об'единяемого строительным товариществом члена.

Ст. 47-я.

Уставы союзов жилищной кооперации в масштабе союзных республик утверждаются экономическими совещаниями соответствующих республик.

Настоящей статьей постановления декларируется положение об учреждении об'единений жилищной кооперации в масштабе союзных республик, т.-е. РСФСР, УССР и др.

Уставы республиканских центров жилищной кооперации подлежат утверждению экономических совещаний союзных республик.

В РСФСР с 1-го апреля 1925 года открыл свои действия Центральный Союз Жилищной Кооперации («Центрожилсоюз»), который согласно утвержденного ЭКОСО РСФСР устава, ставит своей целью об'единение областных, городских и районных союзов жилищной кооперации, а также и крупных жилищно-строительных кооперативных товариществ, для совместной деятельности своих членов, направленной к развитию и укреплению жилищного кооперативного дела в РСФСР. В области хозяйственной деятельности Центрожилсоюзу РСФСР предоставлено право организовать совместное производство и закупку для жилищной кооперации товаров и материалов как на территории Союза ССР, так и заграницей, а также производить и другие хозяйственные операции, предусмотренные его уставом.

Цена 50 к.



СКЛАД ИЗДАНИЯ
КНИЖНЫЕ МАГАЗИНЫ ЦЕНТРОСОЮЗА:

1-й оптово-розничный — Маросейка, 7. Тел. 5-97-33.

2-й розничный — Кузнецкий Мост, 2. Тел. 1-88-78.

